

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

تقرير المراجعة والمعلومات المالية المرحلية

لفترة التسعة أشهر المنتهية في

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

تقرير المراجعة والمعلومات المالية المرحلية
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

الصفحات

١	تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية
٣-٢	بيان المركز المالي الموجز الموحد
٤	بيان الربح أو الخسارة الموجز الموحد
٥	بيان الدخل الشامل الموجز الموحد
٦	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموجز الموحد
٨-٧	بيان التدفقات النقدية الموجز الموحد
٥٩-٩	إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة

تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية

إلى السادة أعضاء مجلس إدارة شركة الدار العقارية ش.م.ع.

مقدمة

قمنا بمراجعة بيان المركز المالي الموجز الموحد المرفق لشركة الدار العقارية ش.م.ع. ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة")، كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ وكل من البيانات الموجزة الموحدة للربح أو الخسارة، الدخل الشامل، التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة التسعة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية وعرضها وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ *إعداد التقارير المالية المرحلية*. إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج حول هذه المعلومات المالية المرحلية استناداً إلى مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي حول عمليات المراجعة رقم ٢٤١٠، "مراجعة المعلومات المالية المرحلية التي يقوم بها مدقق الحسابات المستقل للمنشأة". تتضمن مراجعة المعلومات المالية المرحلية القيام بإجراء الإستفسارات، بشكل رئيسي من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وإتباع إجراءات تحليلية وإجراءات مراجعة أخرى. إن نطاق المراجعة أقل جوهرية من نطاق القيام بالتدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وبالتالي، فإنها لا تمكننا من الحصول على تأكيد حول جميع الأمور الهامة التي يمكن أن يبينها التدقيق. لذا، فإننا لا نبدي رأي تدقيق بشأنها.

الاستنتاج

استناداً إلى مراجعتنا، لم يتبين لنا ما يدعونا إلى الاعتقاد بأن المعلومات المالية المرحلية المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي الجوهرية، وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤.

ديلويت أند توش (الشرق الأوسط)

موقع من قبل:

محمد خميس التاج

رقم القيد ٧١٧

٣٠ أكتوبر ٢٠٢٣

أبوظبي

الإمارات العربية المتحدة



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

بيان المركز المالي الموجز الموحد
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مدقق) ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق) ألف درهم	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
٥,٦٠٦,٥٢٢	٦,٣١١,٤٤٩	٥	ممتلكات وآلات ومعدات
٣٧٤,٩٤٤	١,٤٧١,٦٥٠	٦	موجودات غير ملموسة والشهرة
٢٣,٩٣٣,٠٢٤	٢٥,١٢٠,١٠٦	٧	استثمارات عقارية
٨٤,٦٦٢	٣٣,٤٨٠	٨	استثمار في شركات زميلة ومشاريع مشتركة
٩٨,٦٣٤	٢٦٧,١١٢	٩	استثمار في موجودات مالية
٢٠٧,٠٤٥	١,٣٣٢	٢٠	موجودات مالية مشتقة
٥٧٨,٧٣٢	٦٠٧,٣٠٣	١٠	ذمم مدينة تجارية وموجودات أخرى
٣٠,٨٨٣,٥٦٣	٣٣,٨١٢,٤٣٢		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
٤,٨٢٢,١٢١	٨,٤٣٤,٥٥٩	١٢	قطع أراضي محتفظ بها للبيع
٣,٨٣٥,٦٨٢	٤,١٣٢,٧٣٥	١١	أعمال تطوير قيد الإنجاز
٨٥٥,٠٤٩	٥٥٩,٩٠٧	١٣	مخزون
١٧٩,٧٤٤	١٤٦,٤١٢	٩	استثمار في موجودات مالية
٥٦٨,٥٦٣	٢,١٧١,٧٤١	١٩	موجودات العقود
٧,٥٨٣,١٥٤	٩,٤٩١,٤٦٤	١٠	ذمم مدينة تجارية وموجودات أخرى
١٢,٥٤٨,١٠٨	١٢,٠٨٦,٨٠٦	١٤	نقد وأرصدة لدى البنوك
٣٠,٣٩٢,٤٢١	٣٧,٠٢٣,٦٢٤		مجموع الموجودات المتداولة
٦١,٢٧٥,٩٨٤	٧٠,٨٣٦,٠٥٦		مجموع الموجودات

بيان المركز المالي الموجز الموحد
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مدقق) ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق) ألف درهم	إيضاح	
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
			رأس المال
٧,٨٦٢,٦٣٠	٧,٨٦٢,٦٣٠		إحتياطي قانوني
٣,٩٣١,٣١٥	٣,٩٣١,٣١٥		إحتياطي تحوط التدفقات النقدية
١٩٠,٢٤٨	١٦٨,٦٧٣	٣٦	إحتياطي إعادة تقييم إستثمار
(٢,٣١٠)	(٥,١٤٠)		إحتياطي إعادة تقييم موجودات
٧٣,٦٢٣	٧٣,٦٢٣		إحتياطي تحويل عملات أجنبية
(٣٨٥,٣١٢)	(٥٣٥,٨٥٢)	٣٥	أرباح مستبقة
١٦,٦٧٩,١٣٩	١٨,٣٧٣,٥١٥		حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة
٢٨,٣٤٩,٣٣٣	٢٩,٨٦٨,٧٦٤		
			حقوق الملكية غير المتداولة
١,٨١٥,٦٤٧	١,٨١٥,٦٤٧	١٥	أداة حقوق الملكية المختلطة
٤,٣٨٠,٢١٨	٥,٠٤٤,٦٩٦	٣٧	حقوق الملكية غير المسيطرة
٣٤,٥٤٥,١٩٨	٣٦,٧٢٩,١٠٧		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات غير المتداولة
٣,٦٤٤,٨١٢	٥,٤٥٤,٢٩٢	١٦	صكوك غير قابلة للتحويل
٦,٠٠٥,٣٤١	٥,٣٧٥,٥٩٠	١٦	قروض بنكية
٦٧٦,٠٠١	١,٣٣١,٦٢١		محتجزات دائنة
٤٣٦,٥٤٥	٨١٢,٨٣٠	٣/٢٧	مطلوبات عقود الإيجار
٢٩٦,٨٩٣	٣٤١,٦١٧		مزايا للموظفين
٨٩٧,٨١٠	٣,٧٨٦,٨٢٢	١٨	ذمم دائنة تجارية وأخرى
١١,٩٥٧,٤٠٢	١٧,١٠٢,٧٧٢		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
٣٧,١٠٤	٦٣,٧٣٣	١٦	صكوك غير قابلة للتحويل
٦٠٨,٣٠١	٧٣,٨٠٢	١٦	قروض بنكية
١,٠٥٦,٢٩٤	٩٥٧,١٠٠		محتجزات دائنة
٤٨,٩٨٨	٦٣,٧٣٠	٣/٢٧	مطلوبات عقود الإيجار
٤٨١,٠٥٤	٦٩٥,١٥١	١٧	دفعات مقدمة من عملاء
٢,٩١٧,٦٣٩	٤,٥١٠,٥٦٤	١٩	مطلوبات العقود
٩,٦٢٤,٠٠٤	١٠,٦٤٠,٠٩٧	١٨	ذمم دائنة تجارية وأخرى
١٤,٧٧٣,٣٨٤	١٧,٠٠٤,١٧٧		مجموع المطلوبات المتداولة
٢٦,٧٣٠,٧٨٦	٣٤,١٠٦,٩٤٩		مجموع المطلوبات
٦١,٢٧٥,٩٨٤	٧٠,٨٣٦,٠٥٦		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

على حد علمنا، ووفقاً لمبادئ التقارير المطبقة لإعداد التقارير المالية المرحلية، تظهر البيانات المالية الموجزة الموحدة بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد، الأداء المالي الموحد والتدفقات النقدية الموحدة للمجموعة.

DocuSigned by:

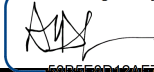


59BDAA28AA584C0

فيصل فلكناز

الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والإستدامة
للمجموعة

DocuSigned by:



50B5E0D12AF740B...

طلال الذيابي

الرئيس التنفيذي للمجموعة

DocuSigned by:



275CC34570784D4

محمد المبارك

رئيس مجلس الإدارة

بيان الربح أو الخسارة الموجز الموحد
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في			
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدقق) ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق) ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدقق) ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق) ألف درهم		
٨,٠٦٥,٩٨٥	٩,٧٦٣,١٦٠	٢,٧١٣,٣٧٤	٣,٤٥٧,٧٦٠	١/٣٢	إيرادات ودخل الإيجار
(٤,٧٧٨,٢٣٥)	(٥,٧٦٩,٤٥٩)	١,٦٣٨,٣٥٦	(٢,١٥١,٢٢٨)	١/٣٢	تكاليف مباشرة
٣,٢٨٧,٧٥٠	٣,٩٩٣,٧٠١	١,٠٧٥,٠١٨	١,٣٠٦,٥٣٢		إجمالي الربح
(١١٥,٩٣٢)	(٨١,٨٧٠)	(٤٠,٣٥٤)	(٢٨,٩٦٨)		مصاريف بيع وتسويق
(٤١٤,٦١٤)	(٤٢٣,٣٣٢)	(١٤٥,٥١٦)	(١٣١,٤١١)		مصاريف عمومية وإدارية
(٢٤٠,٢٢٢)	(٣١٨,١٢٧)	(٨٥,٥٩٢)	(١٠٦,٨٢١)	٦,٥٠	تكاليف الموظفين
(٨٩,٨٣٦)	(١٦٨,٨٠٨)	(١٥,٧٠٧)	(٣٠,٧١٤)		استهلاك وإطفاء
(٢٦٠,٥٧١)	(٣٠٠,٩٤٣)	(١٢٤,١٩٧)	(٩٤,١٦٥)	٢٤	المخصصات، إنخفاض القيمة وشطب، صافي أخرى
٦٤,٣٢٧	٢١٢,١٧٦	(١٢,٣٨٧)	(١٤,٣٧٥)	٧	(خسارة) / مكسب من إعادة تقييم إستثمارات عقارية، صافي
(٦,٢٧٤)	(٥,٨٩٣)	(٢,٣٦٤)	(٢,٠٩١)	٨	الحصة من نتائج شركات زميلة ومشاريع مشتركة
٢٢,٨٨٨	١٩,٣٨٥	٩,٢٥٣	٦,١١٣	٧	مكسب من إستبعاد إستثمارات عقارية
٩,١٠٤	-	-	-	٨/٣٣	مكسب من شراء صفقة
١٣٢,٨٤٠	٣٤٦,٧٢٢	٥٧,٤٢٦	١٣٢,٥٥٣	٢١	إيرادات تمويل
(٢٧٣,٦١٠)	(٤٣٢,٤٥٤)	(١١٣,٦٢٦)	(١٦١,٦٨١)	٢٢	تكاليف تمويل
٥٠,٣٩٨	٢٣٨,٧٣٦	١٠,٩٠٦	٧٤,٠٩١	٢٣	إيرادات أخرى
٢,١٦٦,٢٤٨	٣,٠٧٩,٢٩٣	٦١٢,٨٦٠	٩٤٩,٠٦٣		ربح الفترة قبل الضريبة
(٣٥,٩١٧)	(٧٤,٨٣٤)	(١١,٦٩٨)	(٦٢,٣٣٥)	٣٤	مصروف ضريبة الدخل
٢,١٣٠,٣٣١	٣,٠٠٤,٤٥٩	٦٠١,١٦٢	٨٨٦,٧٢٨		ربح الفترة بعد الضريبة
					العائد إلى:
٢,٠٢٨,٥٥٠	٢,٧١٧,٩٦١	٥٥٦,٦٥٣	٧٩٤,١٥٧		حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة
١٠١,٧٨١	٢٨٦,٤٩٨	٤٤,٥٠٩	٩٢,٥٧١		حقوق الملكية غير المسيطرة
٢,١٣٠,٣٣١	٣,٠٠٤,٤٥٩	٦٠١,١٦٢	٨٨٦,٧٢٨		
٠,٢٥١	٠,٣٣٦	٠,٠٦٤	٠,٠٩٨	٢٥	العائد الأساسي والمخفض للسهم (بالدرهم)



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

بيان الدخل الشامل الموجز الموحد
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		إيضاح
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	
(غير مدقق) ألف درهم	(غير مدقق) ألف درهم	(غير مدقق) ألف درهم	(غير مدقق) ألف درهم	
٢,١٣٠,٣٣١	٣,٠٠٤,٤٥٩	٦٠١,١٦٢	٨٨٦,٧٢٨	ربح الفترة
				البنود التي قد يتم إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:
(٣٣٠,٠٨٩)	(٢٥١,٤٨٥)	(٥٦,٣٤٨)	-	٣٥ فروق الصرف على ترجمة العمليات الأجنبية مكاسب/ (خسائر) القيمة العادلة من تحوطات التدفقات النقدية الناتجة خلال الفترة صافي المكاسب/ (الخسائر) من أدوات التحوط المعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة
١٩٢,٥٠٥	(٢٢,٠٥٢)	٧١,٤٥٥	(١,٢٦٧)	٣٦,٢٠
٥,١٧١	(٢,٤٣٠)	١,٧٧٥	(٢,٧٦٥)	٣٦,٢٢
				البنود التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:
٥٣,١٦٦	(٢,٨٣٠)	٣٨٠	٩,٣٨٥	٩ مكاسب/ (خسائر) من إعادة تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(٧٩,٢٤٧)	(٢٧٨,٧٩٧)	١٧,٢٦٢	٥,٣٥٣	الدخل/ (الخسارة) الشاملة الأخرى للفترة
٢,٠٥١,٠٨٤	٢,٧٢٥,٦٦٢	٦١٨,٤٢٤	٨٩٢,٠٨١	مجموع الدخل الشامل للفترة
				العائد إلى:
٢,٠٧٢,٤٤٧	٢,٥٤٣,٠١٦	٥٨٧,١٧٩	٨٠١,٢٤٣	حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة
(٢١,٣٦٣)	١٨٢,٦٤٦	٣١,٢٤٥	٩٠,٨٣٨	حقوق الملكية غير المسيطرة
٢,٠٥١,٠٨٤	٢,٧٢٥,٦٦٢	٦١٨,٤٢٤	٨٩٢,٠٨١	



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموجز الموحد
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

مجموع حقوق الملكية	حقوق الملكية غير المسيطرة	أداة حقوق الملكية المختلطة	حقوق الملكية العائدة للمالكين الشركة	أرباح مستبقة	احتياطي تحويل عملات أجنبية	احتياطي إعادة تقييم الموجودات	احتياطي إعادة تقييم استثمار	احتياطي تحوط التدفقات النقدية	احتياطي قانوني	رأس المال
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٢٧,٦٣٦,٧٨٣	٧١٥,٢١٣	-	٢٦,٩٢١,٥٧٠	١٥,٠٤٤,٦٢٤	-	٧٣,٦٢٣	٩,٨٠٠	(٤٢٢)	٣,٩٣١,٣١٥	٧,٨٦٢,٦٣٠
٢,١٣٠,٣٣١	١٠١,٧٨١	-	٢,٠٢٨,٥٥٠	٢,٠٢٨,٥٥٠	-	-	-	-	-	-
(٧٩,٢٤٧)	(١٢٣,١٤٤)	-	٤٣,٨٩٧	-	(١٩٧,٥٩١)	-	٥٣,١٦٦	١٨٨,٣٢٢	-	-
٢,٠٥١,٠٨٤	(٢١,٣٦٣)	-	٢,٠٧٢,٤٤٧	٢,٠٢٨,٥٥٠	(١٩٧,٥٩١)	-	٥٣,١٦٦	١٨٨,٣٢٢	-	-
١,٨١٥,٦٤٦	-	١,٨١٥,٦٤٦	-	-	-	-	-	-	-	-
(١,١٨٠,٣٦٩)	(٩٧٤)	-	(١,١٧٩,٣٩٥)	(١,١٧٩,٣٩٥)	-	-	-	-	-	-
(٧,٠٩٣)	(٧,٠٩٣)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(٥١,٦٤٤)	-	-	(٥١,٦٤٤)	(٥١,٦٤٤)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	٦٤,٢٩٦	-	-	(٦٤,٢٩٦)	-	-	-
٣,٢٥٨,٢١٩	٣,٣٠٢,٨٤٣	-	(٤٤,٦٢٤)	(٤٤,٦٢٤)	-	-	-	-	-	-
-	٩٩,٠٨١	-	(٩٩,٠٨١)	(٩٩,٠٨١)	-	-	-	-	-	-
١٤١,٨٧١	١٤١,٨٧١	-	-	-	-	-	-	-	-	-
٣٣,٦٦٤,٤٩٧	٤,٢٢٩,٥٧٨	١,٨١٥,٦٤٦	٢٧,٦١٩,٢٧٣	١٥,٧٦٢,٧٢٦	(١٩٧,٥٩١)	٧٣,٦٢٣	(١,٣٣٠)	١٨٧,٩٠٠	٣,٩٣١,٣١٥	٧,٨٦٢,٦٣٠
٣٤,٥٤٥,١٩٨	٤,٣٨٠,٢١٨	١,٨١٥,٦٤٧	٢٨,٣٤٩,٣٢٣	١٦,٦٧٩,١٣٩	(٣٨٥,٣١٢)	٧٣,٦٢٣	(٢,٣١٠)	١٩٠,٢٤٨	٣,٩٣١,٣١٥	٧,٨٦٢,٦٣٠
٣,٠٠٤,٤٥٩	٢٨٦,٤٩٨	-	٢,٧١٧,٩٦١	٢,٧١٧,٩٦١	-	-	-	-	-	-
(٢٧٨,٧٩٧)	(١٠٣,٨٥٢)	-	(١٧٤,٩٤٥)	(١٥٠,٥٤٠)	-	-	(٢,٨٣٠)	(٢١,٥٧٥)	-	-
٢,٧٢٥,٦٦٢	١٨٢,٦٤٦	-	٢,٥٤٣,٠١٦	٢,٥٤٣,٠١٦	(١٥٠,٥٤٠)	-	(٢,٨٣٠)	(٢١,٥٧٥)	-	-
(١,٢٥٨,٠٢٢)	-	-	(١,٢٥٨,٠٢٢)	(١,٢٥٨,٠٢٢)	-	-	-	-	-	-
٣٣٧,٧٢٦	-	-	٣٣٧,٧٢٦	٣٣٧,٧٢٦	-	-	-	-	-	-
(١٠٣,٢٨٩)	-	-	(١٠٣,٢٨٩)	(١٠٣,٢٨٩)	-	-	-	-	-	-
(٨٨,٠٧٢)	(٨٨,٠٧٢)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(١٥٠,٢٩٩)	(١٥٠,٢٩٩)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
١٨,٠٠٠	١٨,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	-	-
٦٧٥,٢٧٦	٦٧٥,٢٧٦	-	-	-	-	-	-	-	-	-
٢٦,٩٢٧	٢٦,٩٢٧	-	-	-	-	-	-	-	-	-
٣٦,٢٢٩,١٠٧	٥,٠٤٤,٦٩٦	١,٨١٥,٦٤٧	٢٩,٨٦٨,٧١٤	١٨,٣٧٣,٥١٥	(٥٣٥,٨٥٢)	٧٣,٦٢٣	(٥,١٤٠)	١٦٨,٦٧٣	٣,٩٣١,٣١٥	٧,٨٦٢,٦٣٠

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ (مدقق)
ربح الفترة
الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى للفترة
مجموع الدخل / (الخسارة) الشاملة للفترة
إصدار أداة حقوق ملكية مختلطة (إيضاح ١٥)
توزيعات أرباح (إيضاح ٢٩)
توزيعات أرباح مدفوعة من قبل شركة تابعة مقابل حقوق الملكية الممتازة (إيضاح ١/٣٧)
قسمة مدفوعة على أداة حقوق ملكية مختلطة (إيضاح ١٥)
إعادة تصنيف احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر عند الاستبعاد
الحركة من استبعاد جزئي لحصص في شركات تابعة (إيضاح ٣٧)
التغيير في حصة حقوق الملكية الناتجة من إستبعاد جزئي لحصص في شركات تابعة (إيضاح ٣٧)
حقوق الملكية غير المسيطرة الناتجة عند اندماج الأعمال (إيضاح ٣٣)
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدقق)

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣ (مدقق)
ربح الفترة
الخسارة الشاملة الأخرى للفترة
مجموع الدخل / (الخسارة) الشاملة للفترة
توزيعات أرباح (إيضاح ٢٩)
مكسب من اندماج الأعمال دون خسارة السيطرة (إيضاح ١/٣٣)
قسمة مدفوعة على أداة حقوق ملكية مختلطة (إيضاح ١٥)
توزيعات أرباح مدفوعة من قبل شركة تابعة مقابل حقوق الملكية الممتازة (إيضاح ١/٣٧)
توزيعات أرباح مدفوعة من قبل شركة تابعة إلى حقوق الملكية غير المسيطرة (إيضاح ٣/٣٧)
مساهمة إضافية من حقوق الملكية غير المسيطرة (إيضاح ٣٧)
حقوق الملكية غير المسيطرة نتيجة التغيير في حصة الملكية في شركة الدار اينستيتس (إيضاح ١/٣٣)
حقوق الملكية غير المسيطرة الناتجة عند اندماج الأعمال (إيضاح ٣٣)
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق)



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

بيان التدفقات النقدية الموجز الموحد
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

فترة التسعة أشهر المنتهية في			
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدقق) ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق) ألف درهم	إيضاح	
٢,١٦٦,٢٤٨	٣,٠٧٩,٢٩٣		الأنشطة التشغيلية
			ربح الفترة قبل الضريبة
			تعديلات لـ:
٢٥٤,٤٢٢	٣٤٢,٢٦٧	٦,٥	إستهلاك وإطفاء
(١٣٢,٨٤٠)	(٣٤٦,٧٢٢)	٢١	إيرادات تمويل
٢٧٣,٦١٠	٤٣٢,٤٥٤	٢٢	تكاليف تمويل
(٦٤,٣٢٧)	(٢١٢,١٧٦)	٧	مكسب من إعادة تقييم إستثمارات عقارية، صافي
٦,٢٧٤	٥,٨٩٣	٨	الحصة من نتائج شركات زميلة ومشاريع مشتركة
٨٩,٨٣٦	١٦٨,٨٠٨		المخصصات، إنخفاض القيمة وشطب، صافي
٢٠٦	١٢,١٤٢		خسارة من إستبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
(٢٢,٨٨٨)	(١٩,٣٨٥)	٧	مكسب من استبعاد استثمارات عقارية
(٩,٧٣٢)	-	٣٣	مكسب من شراء صفقة
(٣,١٦٥)	٥,٦٣٧		خسارة/ (مكسب) من إعادة تقييم موجودات مالية
-	١٠٠,٧٤٢		تكاليف تمويل مرسمة على أراضي محتفظ بها للبيع
٥٥,٨٥٨	٦١,٦٨٤		مخصص مكافآت الموظفين
٢,٦١٣,٥٠٢	٣,٦٣٠,٦٣٧		التدفقات النقدية التشغيلية قبل الحركة في رأس المال العامل
			الحركة في رأس المال العامل:
(١,٣٨١,٧٤٥)	(١,٧١٤,٠٧٧)		زيادة في ذمم مدينة تجارية وموجودات أخرى
٢٤١,٩٩٣	(٤٩٢,٤٩٧)		(زيادة)/ نقص في أعمال تطوير قيد الإنجاز، مخزون وأراضي محتفظ بها للبيع
(١١٥,٠٨٧)	(١,٥٦٩,٨٤١)		زيادة في موجودات العقود
٧٩٦,٥٠٢	٢٠٥,٧٣٨		زيادة في ذمم دائنة تجارية وأخرى
٤٨٢,٢٩١	١,٨٣٨,٢١٩		زيادة في مطلوبات العقود
٢٢٥,٦٤٤	٥٦٢,٥٨٧		زيادة في محتجزات دائنة
١٩٣,٩٦٨	٤٥٨,٠٨٥		زيادة في مبالغ مدفوعة مقدماً من عملاء
٣,٠٥٧,٠٦٨	٢,٩١٨,٨٥١		النقد الناتج من العمليات
(٢٩,١٠٥)	(٥٥,٦٢٠)		المكافآت المدفوعة للموظفين
(٩٢,٨١٠)	(٤٤,٣٠٧)		ضريبة الدخل المدفوعة
٢,٩٣٥,١٥٣	٢,٨١٨,٩٢٤		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية

بيان التدفقات النقدية الموجز الموحد
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

فترة التسعة أشهر المنتهية في			
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣		
(غير مدقق)	(غير مدقق)		
ألف درهم	ألف درهم	إيضاح	
٢,٩٣٥,١٥٣	٢,٨١٨,٩٢٤		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(١,٩٩٦,٣٢٣)	(٣٩٥,٨١١)	٥	دفعات لشراء ممتلكات وآلات ومعدات
(١٥,٩٢٤)	(٤٣,٣٠٨)	٦	دفعات لشراء موجودات غير ملموسة - صافي من الإستبعادات
(٥,١٠٧,٥٩٢)	(٨٤٤,٨٠٣)	٧	إضافات لإستثمارات عقارية
٢٠٤,٦٧٧	١٥١,٢٩٦	٧, ٥	عائدات من إستبعاد إستثمارات عقارية وممتلكات وآلات ومعدات
(٣٥٣,١٩٥)	(٣٤٦,٣٤٥)	٣٣	الإستحواذ على شركات تابعة، صافي من النقد المستحوذ
٣٢,٠٠٠	٥٢,٤٦٧	٨	النقد المستلم من شركة زميلة كتخفيض في رأس المال
(٥٥,٠٠٠)	١٨٧,٧٥٠		الحركة في ودائع لأجل بتاريخ إستحقاق لأكثر من ثلاثة أشهر
(١٧,٠١٨)	(١٧٦,٨٢٧)		إستثمار في موجودات مالية
(٤٢٥,٧٠٧)	(١,٨٧٩,٩٢٢)		الحركة في أرصدة بنكية مقيدة
٤١,١٩٩	٢٥٠,٠٤٨		إيرادات تمويل مستلمة
٣٢٣,٣٣٨	٤٩٥,٤٨٢		عائدات من إستحقاق سندات خزينة
(٤١٧,٤٤٠)	(٤٧٦,٩٤٧)		إستثمارات في سندات الخزينة
-	(٦٥٠)		إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة
(٧,٧٨٦,٩٨٥)	(٣,٠٢٧,٥٧٠)		صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٥,٤٣٥,٥٤١)	(٥,٠٧٠,٩١٤)	١٦	تسديد قروض بنكية
٦,٦٧٢,٧٨٨	٤,٠٠٦,٢٦٠	١٦	عائدات من قروض بنكية - صافي
-	١,٨٠٣,٩٦٩	١٦	عائدات من صكوك غير قابلة للتحويل - صافي
(٥٤,٢٦٣)	(٧٧,٦٠٢)	٣/٢٧	تسديد الجزء الأساسي لإلتزامات عقود إيجار
(٢٦٨,٩٨٣)	(٤٩٠,٥٤٣)		تكاليف تمويل مدفوعة
(١,٢٣٩,١٠٦)	(١,٢٥٨,٠٢٢)	٢٩	توزيعات أرباح مدفوعة
-	(٢٣٨,٣٧٠)		توزيعات أرباح مدفوعة إلى حقوق الملكية غير المسيطرة
-	(١٠٣,٢٨٩)	١٥	قسمة مدفوعة على إستثمار في أداة حقوق ملكية مختلطة
-	١٨,٠٠٠		مساهمة إضافية من حقوق الملكية غير المسيطرة
-	١٨٣,٦٦١	٢٠	عائدات من تسوية المشتقات
-	(٦٦٦,٩٧٤)		عائدات من شراء أرض محتفظ بها للبيع
٣,٢٥٨,٢١٩	-	٣٧	عائدات من الحركة في حصة حقوق الملكية في الشركات التابعة
١,٨١٥,٦٤٦	-	١٥	عائدات من إصدار أداة حقوق ملكية مختلطة
٤,٧٤٨,٧٦٠	(١,٨٩٣,٨٢٤)		صافي النقد (المستخدم في)/ الناتج من الأنشطة التمويلية
(١٠٣,٠٧٢)	(٢,١٠٢,٤٧٠)		صافي النقص في النقد ومرادفات النقد
٥,٣٨٣,٨٥٥	٧,٠٢٠,٣١٨	١٤	النقد ومرادفات النقد في بداية الفترة
٧٠,٧٢٨	(٥١,٠٠٥)		تأثير التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي
٥,٣٥١,٥١١	٤,٨٦٦,٨٤٣	١٤	النقد ومرادفات النقد في نهاية الفترة

راجع إيضاح ٣٠ للحصول على تفاصيل المعاملات غير النقدية المستبعدة من بيان التدفقات النقدية الموجز الموحد.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

١ معلومات عامة

تمت الموافقة على إنشاء شركة الدار العقارية ش.م.ع. ("الشركة") بموجب القرار رقم (١٦) لسنة ٢٠٠٤ الصادر عن دائرة التخطيط والاقتصاد لإمارة أبوظبي في ١٢ أكتوبر ٢٠٠٤. تم إعلان تأسيس الشركة بموجب المرسوم الوزاري رقم (٥٩) لسنة ٢٠٠٥ الصادر عن وزير الاقتصاد لدولة الإمارات العربية المتحدة بتاريخ ٢٣ فبراير ٢٠٠٥.

إن المقر الثابت للشركة هو في دولة الإمارات العربية المتحدة وعنوانها المسجل هو ص.ب. ٥١١٣٣، أبوظبي. إن الأسهم العادية للشركة مدرجة في سوق أبوظبي للأوراق المالية.

إن الشركة القابضة للمجموعة هي شركة ألفا ظبي القابضة ش.م.ع. ("الشركة الأم") المدرجة في سوق أبوظبي للأوراق المالية.

تعمل الشركة وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") في عدد من القطاعات وبشكل رئيسي في مجالات تطوير وبيع واستثمار وإنشاء وتأجير، وإدارة العقارات والخدمات المرتبطة بها. بالإضافة إلى ذلك، تعمل المجموعة في إنشاء وإدارة وتشغيل الفنادق والمدارس والمراسي والمطاعم ونوادي الشاطئ وملاعب الغولف.

٢ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

١/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي تم تطبيقها وليس لها تأثير هام على البيانات المالية الموجزة الموحدة

تم تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية، التي أصبحت سارية المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣ في هذه البيانات المالية الموجزة الموحدة. لم يكن لتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة أي تأثير هام على المبالغ المدرجة للسنوات الحالية والسابقة، ولكن قد يؤثر على محاسبة المعاملات أو الترتيبات المستقبلية.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ عقود التأمين

يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ مبادئ الاعتراف بعقود التأمين وقياسها وعرضها والإفصاح عنها ويحل محل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٤ عقود التأمين.

يلخص المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ نموذجاً عاماً، يتم تعديله لعقود التأمين مع ميزات المشاركة المباشرة، يوصف كنهج الرسوم المتغيرة.

يتم تبسيط النموذج العام إذا تم استيفاء معايير معينة عن طريق قياس الالتزام بالتغطية المتبقية باستخدام نهج تخصيص الأقساط. يستخدم النموذج العام الافتراضات الحالية لتقدير المبلغ والتوقيت وعدم التأكد من التدفقات النقدية المستقبلية وقياس بشكل صريح تكلفة عدم اليقين. وهو يأخذ في الاعتبار أسعار الفائدة في السوق وتأثير خيارات و ضمانات حاملي وثائق التأمين.

في يونيو ٢٠٢٠، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ لمعالجة المخاوف وتحديات التنفيذ التي تم تحديدها بعد نشر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧. تؤول التعديلات تاريخ التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ (متضمناً التعديلات) إلى فترات إعداد التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣. وفي الوقت نفسه، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تمديداً للإعفاء المؤقت من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٤) التي تمد تاريخ انتهاء الصلاحية الثابت للإعفاء المؤقت من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٤ إلى فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٢ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (يتبع)

١/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي تم تطبيقها وليس لها تأثير هام على البيانات المالية الموجزة الموحدة (يتبع)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ عقود التأمين (يتبع)

في ديسمبر ٢٠٢١، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ - معلومات المقارنة (تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧) لمواجهة تحديات التنفيذ التي تم تحديدها بعد إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧. يعالج التعديل التحديات في عرض معلومات المقارنة.

يجب تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ بأثر رجعي ما لم يكن ذلك غير عملي، وفي هذه الحالة يتم تطبيق نهج الأثر الرجعي المعدل أو نهج القيمة العادلة.

لغرض متطلبات الانتقال، يكون تاريخ التطبيق المبدئي هو بداية فترة إعداد التقارير السنوية التي تطبق فيها المنشأة المعيار لأول مرة، ويكون تاريخ الانتقال هو بداية الفترة التي تسبق مباشرة تاريخ التطبيق المبدئي.

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ عرض البيانات المالية الموحدة: تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة

تؤثر التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ التي تم إصدارها في يناير ٢٠٢٠ فقط في عرض المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة في بيان المركز المالي وليس مبلغ أو توقيت الاعتراف بأي أصل أو التزام أو دخل أو مصروفات أو المعلومات التي تم الإفصاح عنها حول تلك البنود. توضح التعديلات أن تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة يعتمد على الحقوق القائمة في نهاية فترة التقرير، وتحدد أن التصنيف لا يتأثر بالتوقعات حول ما إذا كانت المنشأة ستمارس حقها في تأجيل تسوية الالتزام، موضحاً أن الحقوق قائمة إذا تم الامتثال للمواثيق في نهاية فترة التقرير، وقدم تعريفاً لـ "التسوية" لتوضيح أن التسوية تشير إلى التحويل إلى الطرف المقابل من النقد أو أدوات حقوق الملكية أو الموجودات أو الخدمات الأخرى. يتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي.

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ عرض البيانات المالية وبيان الممارسة رقم ٢ - الإفصاح عن السياسات المحاسبية

تغير التعديلات متطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ فيما يتعلق بالإفصاح عن السياسات المحاسبية. تستبدل التعديلات جميع حالات مصطلح "السياسات المحاسبية الهامة بـ"معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية". تعتبر معلومات السياسة المحاسبية جوهرية إذا، كان النظر إليها إلى جنب المعلومات الأخرى المدرجة في البيانات المالية للمنشأة، من المتوقع بشكل معقول أن تؤثر على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للبيانات المالية للأغراض العامة على أساس تلك البيانات المالية. كما تم تعديل الفقرات الداعمة في المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ لتوضيح أن معلومات السياسة المحاسبية التي تتعلق بالمعاملات غير المادية أو الأحداث أو الظروف الأخرى غير مهمة ولا يلزم الإفصاح عنها. قد تكون معلومات السياسة المحاسبية جوهرية بسبب طبيعة المعاملات ذات الصلة أو الأحداث أو الظروف الأخرى، حتى لو كانت المبالغ غير جوهرية. ومع ذلك، ليست كل معلومات السياسة المحاسبية المتعلقة بالمعاملات المادية أو الأحداث أو الظروف الأخرى جوهرية في حد ذاتها.

وضع مجلس معايير المحاسبة الدولية أيضاً إرشادات وأمثلة لشرح وإثبات تطبيق "عملية الأهمية النسبية المكونة من أربع خطوات" الموضحة في بيان الممارسة رقم ٢ الخاص بالمعايير الدولية للتقارير المالية.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٢ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (يتبع)

١/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي تم تطبيقها وليس لها تأثير هام على البيانات المالية الموجزة الموحدة (يتبع)

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٨ - تعريف تقديرات المحاسبة

تستبدل التعديلات تعريف التغيير في التقديرات المحاسبية بتعريف التقديرات المحاسبية. بموجب التعريف الجديد، فإن التقديرات المحاسبية هي "المبالغ النقدية في البيانات المالية التي تخضع للقياس غير المؤكد". تم حذف تعريف التغيير في التقديرات المحاسبية. ومع ذلك، احتفظ مجلس معايير المحاسبة الدولية بمفهوم التغييرات في التقديرات المحاسبية في المعيار مع الإيضاحات التالية:

- لا يعتبر التغيير في التقدير المحاسبي الناتج عن معلومات جديدة أو تطورات جديدة تصحيحاً لخطأ.
- إن تأثيرات التغيير في أحد المدخلات أو أسلوب القياس المستخدم لتطوير التقدير المحاسبي هي تغييرات في التقديرات المحاسبية إذا لم تكن ناتجة عن تصحيح أخطاء الفترة السابقة.

أضاف المجلس مثالين (الأمثلة ٤-٥) إلى الإرشادات الخاصة بتنفيذ المعيار المحاسبي الدولي رقم ٨، التي تصاحب المعيار. حذف المجلس مثالاً واحداً (مثال ٣) لأنه قد يسبب إرباكاً في ضوء التعديلات.

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ - ضرائب الدخل - الضرائب المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناتجة من معاملة واحدة

تقدم التعديلات استثناء آخر من الإعفاء من الاعتراف المبدئي. بموجب التعديلات، لا تطبق المنشأة إعفاء الاعتراف المبدئي للمعاملات التي تؤدي إلى فروق ضريبية مؤقتة قابلة للخصم ومتساوية.

اعتماداً على قانون الضرائب المعمول به، قد تنشأ الفروق الضريبية المؤقتة والقابلة للخصم عند الاعتراف المبدئي بأصل والتزام في معاملة لا تمثل اندماج أعمال ولا تؤثر على المحاسبة أو الربح الخاضع للضريبة. على سبيل المثال، قد ينشأ هذا عند الاعتراف بالتزام عقد الإيجار وما يقابله من حق استخدام الموجودات الذي يطبق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ في تاريخ بدء عقد الإيجار.

لاحقاً للتعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢، يتعين على المنشأة الاعتراف بأصل ومطلوبات الضريبة المؤجلة ذات الصلة، مع إدراج أي أصل ضريبي مؤجل يخضع لمعايير الاسترداد الواردة في المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢. يضيف مجلس معايير المحاسبة الدولية أيضاً مثالاً توضيحياً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ الذي يوضح كيفية تطبيق التعديلات. تتطابق التعديلات على المعاملات التي تحدث في أو بعد بداية أول فترة مقارنة معروضة. بالإضافة إلى ذلك، في بداية أقرب فترة مقارنة، تعترف المنشأة بما يلي:

- أصل ضريبي مؤجل (إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل توفر ربح خاضع للضريبة يمكن في مقابله استخدام الفرق المؤقت القابل للخصم) والتزام ضريبي مؤجل لجميع الفروق المؤقتة القابلة للخصم والخاضعة للضريبة المرتبطة بما يلي:
 - حق استخدام الموجودات ومطلوبات عقود الإيجار؛
 - إيقاف التشغيل والاستعادة والمطلوبات المماثلة والمبالغ المقابلة المعترف بها كجزء من تكلفة الأصل ذي الصلة.
- الأثر التراكمي للتطبيق المبدئي للتعديلات كتعديل للرصيد الافتتاحي للأرباح المستبقاة (أو أي مكون آخر من حقوق الملكية، حسب الاقتضاء) في ذلك التاريخ.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٢ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (يتبع)

١/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي تم تطبيقها وليس لها تأثير هام على البيانات المالية الموجزة الموحدة (يتبع)

تمديد الإعفاء المؤقت من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٤)

يغير التعديل تاريخ انتهاء الصلاحية الثابت للإعفاء المؤقت في المعيار الدولي للتقارير المالية ٤ عقود التأمين من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ الأدوات المالية، بحيث تكون المنشآت مطالبة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣.

الإصلاح الضريبي الدولي - قواعد نموذج الركيزة الثانية (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢)

توفر التعديلات إعفاءات مؤقتة للمتطلبات المتعلقة بموجودات ومطلوبات الضرائب المؤجلة المتعلقة بضرائب الركيزة الثانية من ضرائب الدخل. إن التعديلات في الإصلاح الضريبي الدولي - قواعد نموذج الركيزة الثانية (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢) هي:

- استثناء المتطلبات المدرجة في المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ الذي لا تعترف به المنشأة ولا يفصح عن معلومات حول موجودات ومطلوبات الضريبة المؤجلة المتعلقة بضرائب الدخل الركيزة الثانية لمنظمة التعاون الاقتصادي والتنمية. يجب على المنشأة الإفصاح عن تطبيق الاستثناء.
- شرط الإفصاح الذي يتعين على المنشأة الإفصاح عنه بشكل منفصل عن مصروفاته الضريبية الحالية (الدخل) المتعلقة بضرائب الدخل للركيزة الثانية.
- شرط الإفصاح الذي ينص على أنه في الفترات التي يتم فيها إصدار تشريعات الركيزة الثانية أو تشريعها بشكل جوهري، ولكن لم تصبح سارية المفعول بعد، تفصح المنشأة عن معلومات معروفة أو قابلة للتقدير بشكل معقول تساعد مستخدمي البيانات المالية على فهم تعرض المنشأة لضرائب الدخل ذات الركيزة الثانية الناشئة عن ذلك التشريع.

بشرط أن تطبق المنشأة الاستثناء ومتطلبات الإفصاح بأنها طبقت الاستثناء فور إصدار التعديلات وبأثر رجعي وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٨. إن متطلبات الإفصاح المتبقية مطلوبة لفترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٢ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (يتبع)

٢/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المصدرة والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد

لم تقم المجموعة بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المصدرة التالية والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد:

يسري تطبيقها للفترات
السوية التي تبدأ من أو بعد

لم يتم بعد تحديد تاريخ التطبيق

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٠ البيانات المالية الموحدة والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة: بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر وشركته الزميلة أو المشاريع المشتركة

تتناول التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٠ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ الحالات التي يكون فيها بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر وشركته الزميلة أو المشاريع المشتركة. على وجه التحديد، تنص التعديلات على أن الأرباح أو الخسائر الناتجة عن خسارة السيطرة على شركة تابعة لا تحتوي على نشاط تجاري في معاملة مع شركة زميلة أو مشروع مشترك يتم المحاسبة عنه باستخدام طريقة حقوق الملكية، يتم الاعتراف بها في أرباح أو خسائر الشركة الأم فقط في حدود مصالح المستثمرين غير ذات الصلة في تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. وبالمثل، فإن الأرباح والخسائر الناتجة عن إعادة قياس الاستثمارات المحتفظ بها في أي شركة تابعة سابقة (والتي أصبحت شركة زميلة أو مشروع مشترك يتم المحاسبة عنه باستخدام طريقة حقوق الملكية) يتم الاعتراف بها في أرباح أو خسائر الشركة الأم السابقة فقط إلى مدى مصالح المستثمرين غير ذات الصلة في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك الجديدة. لم يتم بعد تحديد تاريخ تطبيق التعديلات من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية؛ ومع ذلك، يُسمح بالتطبيق المبكر للتعديلات.

١ يناير ٢٠٢٤ مطلوبات عقود الإيجار في البيع وإعادة التأجير (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦)

يوضح التعديل كيف يقوم البائع - المستأجر لاحقاً بقياس معاملات البيع وإعادة التأجير التي تفي بالمتطلبات الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ ليتم احتسابها كعملية بيع.

١ يناير ٢٠٢٤ المطلوبات غير المتداولة مع التعهدات (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١)

يوضح التعديل كيفية أن الشروط التي يجب أن تلتزم بها المنشأة خلال اثني عشر شهراً بعد فترة إعداد التقارير تؤثر على تصنيف المطلوبات. فقط التعهدات التي يتعين على المنشأة الالتزام بها في أو قبل تاريخ التقرير تؤثر على تصنيف المطلوبات كمتداول أو غير متداول. بالإضافة إلى ذلك، يتعين على المنشأة الإفصاح عن المعلومات في الإيضاحات التي تمكن مستخدمي البيانات المالية من فهم مخاطر المطلوبات غير المتداولة مع التعهدات يمكن أن تصبح قابلة للسداد خلال اثني عشر شهراً.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٢ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدّلة (يتبع)

٢/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدّلة المصدرة والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد (يتبع)

يسري تطبيقها للفترات
السوية التي تبدأ من أو بعد

١ يناير ٢٠٢٤

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدّلة

ترتيبات تمويل الموردين (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٧ والمعيار الدولي
للتقارير المالية رقم ٧)

تضيف التعديلات متطلبات الإفصاح و "علامات" ضمن متطلبات الإفصاح الحالية، والتي
تطلب من المنشآت تقديم معلومات نوعية وكمية حول ترتيبات تمويل الموردين. تستكمل
التعديلات المتطلبات الموجودة بالفعل في المعايير المحاسبية الدولية للتقارير المالية
وتتطلب من المنشأة الإفصاح عن:

- الشروط والأحكام؛
- مبلغ المطلوبات التي تشكل جزءاً من الترتيبات، وتقسيم المبالغ التي استلم الموردين
مدفوعاتها بالفعل من مقدمي التمويل، وتحديد مكان الالتزامات في الميزانية العمومية؛
- نطاقات تواريخ استحقاق الدفع؛ و
- معلومات مخاطر السيولة.

من غير المتوقع أن يكون للمعايير والتعديلات الجديدة المذكورة أعلاه أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموجزة الموحدة
للمجموعة. لا توجد معايير وتعديلات جديدة أخرى تم تطبيقها على المعايير المنشورة أو تفسيرات لجنة تفسيرات المعايير الدولية
والتي من المتوقع أن يكون لها تأثير هام على البيانات المالية الموجزة الموحدة للمجموعة.

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية

١/٣ بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية الموجزة الموحدة بناءً على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ *التقارير المالية المرحلية* وهي متوافقة مع
المتطلبات المتعلقة بها من أنظمة دولة الإمارات العربية المتحدة.

لا تتضمن هذه البيانات المالية الموجزة الموحدة جميع المعلومات والإفصاحات اللازمة للبيانات المالية السنوية وينبغي أن تقرأ
جنباً إلى جنب مع البيانات المالية الموحدة المدققة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. بالإضافة لذلك، فإن النتائج
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ لا تعتبر بالضرورة مؤشر على النتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية التي
ستنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

٢/٣ أساس التحضير

لقد تم عرض البيانات المالية الموجزة الموحدة بـ درهم الإمارات (الدراهم) باعتبارها العملة المستخدمة للمجموعة ويتم تقريب جميع
القيم إلى أقرب ألف (ألف درهم) إلا إذا أُشير إلى غير ذلك.

تم إعداد البيانات المالية الموجزة الموحدة بناءً على مبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء إعادة تقييم الاستثمارات العقارية، وإعادة تقييم
الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وإعادة تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح
أو الخسارة، وقياس الأدوات المالية المشتقة وقياس الدفعات على أساس الأسهم بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة تقرير. تستند
التكلفة التاريخية بشكل عام على القيمة العادلة للبدل المقدم مقابل السلع والخدمات.



إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٢/٣ أساس التحضير (يتبع)

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية الموجزة الموحدة متوافقة مع تلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية الموحدة السنوية المدققة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، بإستثناء تطبيق المعايير والتفسيرات الجديدة إعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣.

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣، قامت المجموعة بتغيير تصنيف تكاليف التسويق المتعلقة بالمشروع، وهي التكاليف المتكبدة للتسويق والترويج لمشاريع التطوير، من مصاريف البيع والتسويق إلى التكاليف المباشرة، حيث إنها تكاليف مرتبطة مباشرة بأنشطة الحصول على العقود مع العملاء. وبناءً عليه، تم إعادة تصنيف أرقام المقارنة لتتماشى مع عرض الفترة الحالية (فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢: ٦٠,١٠٤ ألف درهم وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢: ١٥٩,٣٨٢ ألف درهم).

٤ أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد

إن إعداد هذه البيانات المالية الموجزة الموحدة يستلزم من الإدارة اتخاذ الأحكام، والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف. ومن الممكن أن تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. يتم مراجعة هذه التقديرات والافتراضات بشكل مستمر. يتم تسجيل الإختلاف في التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها إعادة مراجعة هذه التقديرات وذلك في حالة أن التعديلات الناتجة عن إعادة التقييم تؤثر على تلك الفترة، أو في حالة كون التعديلات الناتجة عن إعادة مراجعة التقديرات تؤثر في فترة المراجعة والفترات المستقبلية فيتم تسجيلها في تلك الفترات.

عند إعداد هذه البيانات المالية الموجزة الموحدة، فإن الأحكام الرئيسية التي قامت بها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية للتقدير غير المؤكد كانت مشابهة لتلك المطبقة في البيانات المالية الموحدة كما في والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، بإستثناء تطبيق المعايير والتفسيرات الجديدة إعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٥ ممتلكات وآلات ومعدات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مدقق) ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق) ألف درهم	
٣,٥٥٧,٠٥٢	٥,٦٠٦,٥٢٢	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
٢,١٠٩,٨٧٢	٤٤٨,٨٧٦	إضافات خلال الفترة/ السنة (١)
٨٧,٣٠٩	٥٨٧,٢٠٧	تم الإعتراف بها كجزء من اندماج أعمال (إيضاح ٣٣)
(٥١,٧٣٠)	-	تحويل إلى إستثمارات عقارية (إيضاح ٧)
(٣١٥,٦٣٥)	(٢٩٠,٤٧٥)	الإستهلاك المحمل للفترة/ السنة (٢)
(١,٦٤٣)	(١٥,٧٥٠)	إستبعادات خلال الفترة/ السنة
٣٠٠,٣٢٣	-	عكس إنخفاض القيمة للفترة/ السنة
(٧٩,٠٢٦)	(٢٤,٩٣١)	فروق أسعار الصرف
٥,٦٠٦,٥٢٢	٦,٣١١,٤٤٩	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

(١) تتعلق الإضافات خلال الفترة بشكل رئيسي بأعمال رأسمالية قيد التنفيذ لشركة تابعة لتشييد مباني مدرسية بما في ذلك حق استخدام الموجودات بمبلغ ٥٣,٠٦٤ ألف درهم (الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢: ٧٤,٣٦٠ ألف درهم).

(٢) يشمل الاستهلاك المحمل للفترة على مبلغ ٢٤,١٤٠ ألف درهم مخصصة للتكاليف المباشرة (للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢: ١٣,٨٦٠ ألف درهم). لم تتم ملاحظة مؤشرات انخفاض في قيمة أي بنود أخرى من الممتلكات والآلات والمعدات خلال الفترة المنتهية ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ والفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢.

(٣) تتضمن الممتلكات والآلات والمعدات حق استخدام الموجودات يتعلق بشكل رئيسي بعقد إيجار مباني وأراضي بقيمة مدرجة ٥٨٤,٧٩٢ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ١٤٨,٤٢٠ ألف درهم).

٦ الموجودات غير الملموسة والشهرة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مدقق) ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق) ألف درهم	
٢٩٣,١٩٥	٣٧٤,٩٤٤	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
٤٤,٠١٥	٤٣,٣٠٨	إضافات خلال الفترة/ السنة
١٢٥,٤٤٤	١,١٣٠,٦٩٠	تم الإعتراف بها كجزء من اندماج أعمال (إيضاح ٣٣)
(٤٧,٩٣٥)	(٥١,٧٩٢)	الإطفاء المحمل للفترة/ السنة
-	(١٢,٣٩٥)	شطب
(٣٩,٧٧٥)	(١٣,١٠٥)	فروق أسعار الصرف
٣٧٤,٩٤٤	١,٤٧١,٦٥٠	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٧ استثمارات عقارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مدقق) ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق) ألف درهم	
١٨,٠٢٥,٩٣٥	٢٣,٩٣٣,٠٢٤	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
٥,٦٢٨,٩٢٨	٨٤٤,٨٠٣	إضافات خلال الفترة/ السنة (١)
٦٩٧,٥٢٩	-	تم الاعتراف بها كجزء من اندماج الأعمال (إيضاح ٣٣)
٤٤٢,٧٩٧	٢١٢,١٧٦	مكسب القيمة العادلة، صافي (٢، ٣)
(٢٣٢,٣٧٢)	(١١٥,٩٠٧)	استبعادات خلال الفترة/ السنة (٤)
٥١,٧٣٠	-	تحويلات (إلى)/ من
(٤١١,٧٥٧)	٣١٦,١٦٦	ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح ٥)
(٢٦٩,٧٦٦)	(٧٠,١٥٦)	أعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح ١١)، (٥)
٢٣,٩٣٣,٠٢٤	٢٥,١٢٠,١٠٦	فروق أسعار الصرف
		الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

(١) تتعلق الإضافات خلال الفترة بشكل رئيسي بالإستثمارات العقارية قيد التطوير والتكلفة المتكبدة على العقارات المكتملة.

(٢) إن صافي مكاسب القيمة العادلة التي تم تسجيلها خلال الفترة بمبلغ ٢١٢,١٧٦ ألف درهم (الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢: ٦٤,٣٢٧ ألف درهم) نتج بشكل رئيسي من خسارة القيمة العادلة بمبلغ ٤٣,١٢٤ ألف درهم (الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢: ٩٧,٥٢٨ ألف درهم) المسجلة على مباني محتفظ بها على أرض مستأجرة، تم مقاصته مقابل مكاسب القيمة العادلة بمبلغ ٢٥٥,٣٠٨ ألف درهم (الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢: ١٦١,٨٥٥ ألف درهم) تتعلق بصافي مكاسب القيمة العادلة المسجلة على الإستثمارات العقارية الرئيسية بناءً على التقييم الذي تم إجراؤه من قبل مقيّمون مستقلون ليس لهم صلة بالمجموعة. إن المقيمين هم أعضاء في جمعيات مهنية لخبراء التقييم وذوي مؤهلات ملائمة وخبرات في تقييم العقارات في مواقع مماثلة. يتم عرض أرباح أو خسائر القيمة العادلة للإستثمارات العقارية ضمن بند "المكسب / (الخسارة) من إعادة تقييم الإستثمارات العقارية، صافي" في بيان الربح أو الخسارة الموجز الموحد. يتم تصنيف الإستثمارات العقارية ضمن المستوى ٣ في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

(٣) قامت المجموعة بإجراء تحليل الحساسية على معدلات الرسملة ومعدلات الإيجار للإستثمارات العقارية الرئيسية التي تم الاعتراف بمكاسب القيمة العادلة لها كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣. بناءً على تحليل الحساسية هذا:

• قد ينتج عن النقص في معدل الرسملة بنسبة ٥٠ نقطة أساس إلى زيادة في التقييم بمبلغ ١,٠٠٢,٠٠٥ ألف درهم (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢: ٦٨٧,٣٣٢ ألف درهم)، بينما ينتج عن الزيادة في معدل الرسملة بنسبة ٥٠ نقطة أساس إلى نقص في تقييم هذه العقارات بمبلغ ٨٧٥,٣١٩ ألف درهم (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢: ٦٠٣,٦٣٣ ألف درهم)؛ و

• قد ينتج عن الزيادة في معدلات الإيجار بنسبة ١٠٪ إلى زيادة في التقييم بمبلغ ١,٢٥٨,٦١٣ ألف درهم (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢: ٩٧٢,٠٠٣ ألف درهم)، بينما ينتج عن النقص في معدلات الإيجار بنسبة ١٠٪ إلى نقص بمبلغ ١,٢٥٨,٧١٧ ألف درهم (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢: ٩٧١,٤٨٠ ألف درهم) في تقييم هذه العقارات.

(٤) قامت المجموعة خلال الفترة ببيع إستثمارات عقارية بمبلغ ١٣٥,٢٩٢ ألف درهم (للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢: ٢٢,٨٨٨ ألف درهم) وحققت صافي ربح بمبلغ ١٩,٣٨٥ ألف درهم (للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢: ٢٢,٨٨٨ ألف درهم) والذي تم تسجيله في بيان الربح أو الخسارة الموجز الموحد ضمن بند "مكسب من إستبعاد إستثمارات عقارية".

(٥) يمثل هذا تحويل نتيجة التغيير في الاستخدام حيث أن هذه العقارات قيد التطوير للتأجير وأن هدف الإدارة هو تأجير هذه العقارات عند اكتمالها.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٧ إستثمارات عقارية (يتبع)

(٦) تشمل الإستثمارات العقارية على حق إستخدام الموجودات فيما يتعلق بشكل رئيسي بإستئجار الأراضي بمبلغ ٣١٢,٥٧٢ ألف درهم كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٣٢٣,٤٩٠ ألف درهم).

(٧) تمثل الإستثمارات العقارية حصة المجموعة في الأراضي والمباني التي تقع في دولة الإمارات العربية المتحدة بمبلغ ٢٤,٨٣٥,٠٠٣ ألف درهم كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٢٣,٥٧٩,٩٥٨ ألف) وجمهورية مصر العربية ("مصر") بمبلغ ٢٨٥,١٠٣ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٣٥٣,٠٦٦ ألف درهم).

٨ إستثمار في شركات زميلة ومشاريع مشتركة

خلال الفترة، تم تخفيض رأس مال شركة أبوظبي للتمويل ش.م.ع.، الشركة الزميلة للمجموعة كجزء من تصفيته، وبناءً على ذلك، استلمت المجموعة توزيعات نهائية بمبلغ ٥٢,٤٦٧ ألف درهم وتم الاعتراف بها كتخفيض في الإستثمار في شركة زميلة مما أدى إلى انخفاض استثمار المجموعة في شركة أبوظبي للتمويل إلى صفر. تتعلق الحركة الرئيسية الأخرى بصافي حصة من الخسائر بمبلغ ٥,٨٩٣ ألف درهم (الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢: خسارة بمبلغ ٦,٢٧٤ ألف درهم).

اعتبرت الشركة أن مبلغ الذم المدينة من أحد المشاريع المشتركة هو جزء من حصة الشركة في المشروع المشترك، وبالتالي فإن الخسائر المعترف بها باستخدام طريقة حقوق الملكية التي تتجاوز استثمارات المجموعة في الأسهم العادية البالغة ٦,٥٢٨ ألف درهم (الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢: ٦,٨٦٨ ألف درهم) تم تسجيلها على ذم المجموعة المدينة من المشروع المشترك.

٩ إستثمارات في موجودات مالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مدقق) ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق) ألف درهم
٢٩,٧٩٥	٢٦,٩٦٤
٢	٢
٢٩,٧٩٧	٢٦,٩٦٦
٦٨,٨٣٧	٢٤٠,١٤٦
١٧٩,٧٤٤	١٤٦,٤١٢

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
إستثمار في أوراق مالية إماراتية مدرجة
إستثمار في أوراق مالية إماراتية غير مدرجة

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
إستثمار في صناديق دولية غير مدرجة (١)
موجودات مالية بالتكلفة المطفأة
إستثمار في سندات الخزينة (٢)

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٩ إستثمارات في موجودات مالية (يتبع)

(١) في ١٦ مارس ٢٠٢٣، وقعت المجموعة اتفاقية مع شركة تلتزم بمبلغ ١٥٣ مليون درهم في أداة استثمار. خلال الفترة، قدمت المجموعة مساهمات في استدعاء رأس المال بمبلغ ١٥٣ مليون درهم. تم تسجيل الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تم تصنيف الاستثمار ضمن المستوى ٣ في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. نظرا لتمثيل المجموعة في مجلس إدارة الشركة، تم تصنيف الاستثمار كشركة زميلة. ومع ذلك، بما أن الاستثمار تم إدراجه كجزء من أنشطة رأس المال الاستثماري للمجموعة، تم احتسابه كاستثمار تم إدراجه بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

(٢) يمثل هذا الاستثمار في سندات الخزينة التي تمت من قبل الشركة التابعة المصرية في مصر المدرجة بالتكلفة المطفأة.

(٣) تمثل الحركة خلال الفترة خسارة في القيمة العادلة بمبلغ ٢,٨٣٠ ألف درهم (الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢: صافي مكسب بمبلغ ٥٣,١٦٦ ألف درهم).

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، إن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة للموجودات المالية هو كما يلي:

المستوى ١ ألف درهم	المستوى ٢ ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم	المجموع ألف درهم
٢٦,٩٦٤	٢	-	٢٦,٩٦٦
-	٢٤٠,١٤٦	-	٢٤٠,١٤٦
-	١٤٦,٤١٢	-	١٤٦,٤١٢
٢٦,٩٦٤	٣٨٦,٥٦٠	-	٤١٣,٥٢٤
٢٩,٧٩٥	٢	-	٢٩,٧٩٧
-	٦٨,٨٣٧	-	٦٨,٨٣٧
-	١٧٩,٧٤٤	-	١٧٩,٧٤٤
٢٩,٧٩٥	٢٤٨,٥٨٣	-	٢٧٨,٣٧٨

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير ملحق)

إستثمار في أوراق مالية إماراتية مدرجة
إستثمار في صناديق دولية غير مدرجة
استثمار في سندات الخزينة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (ملحق)

إستثمار في أوراق مالية إماراتية مدرجة
إستثمار في صناديق دولية غير مدرجة
استثمار في سندات الخزينة

لم يكن هناك تحويلات خلال الفترة من المستوى ١ والمستوى ٢ والمستوى ٣.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

١٠ ذمم مدينة تجارية وموجودات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مدقق) ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق) ألف درهم
٣٤٤,١٨٧	٣١٧,٢١٧
٢١٠,٩١٨	٢١٣,٦٠٧
١٣٥,٢٦٢	١٣٦,٢١٨
٥٧,٣٠٢	٤٢,٤٤١
٤٣,٧٢٦	١١٢,١٩٣
٧٩١,٣٩٥	٨٢١,٦٧٦
(٢١٢,٦٦٣)	(٢١٤,٣٧٣)
٥٧٨,٧٣٢	٦٠٧,٣٠٣
٣,٠٤٨,٩٢٩	٣,٤٠٣,٦٧٩
٢,٦٥٥,٤٩٩	٣,٠٨٠,٢٦٠
٧٣٦,٢٤٨	٢,١٢٨,٣٣٧
٢٦٧,٦٣٨	٢٨١,٩٤٤
٢٢٩,٤٦٦	١٠٠,٠٩٣
٢٦,٣٦٤	٢٦,٣٢٧
٣٧,٤٢٠	٥٠,١٥٦
٥,٧٣٤	٥,٧٣٤
٨,٨٦٣	٨,٨٦٣
٧٩٩,٣٩٤	٦٣٦,٥٨٠
٧,٨١٥,٥٥٥	٩,٧٢١,٩٧٣
(٢٣٢,٤٠١)	(٢٣٠,٥٠٩)
٧,٥٨٣,١٥٤	٩,٤٩١,٤٦٤

الجزء غير المتداول

ذمم مدينة تجارية
مستحقة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة
ذمم مدينة متعلقة بتمويل مشاريع
موجودات الضريبة المؤجلة (إيضاح ٣٤)
أخرى

ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

الجزء المتداول

ذمم مدينة تجارية
سلفيات ومبالغ مدفوعة مقدماً
تكاليف قابلة للاسترداد*
تأمينات قابلة للإسترداد
ضريبة القيمة المضافة القابلة للاسترداد
مبالغ مستحقة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة
فوائد مستحقة
ذمم مدينة من حكومة أبوظبي
ذمم مدينة متعلقة بتمويل مشاريع
أخرى

ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

خلال الفترة، تم تكوين مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة بمبلغ ٢٠,١٤٢ ألف درهم (للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢: ٢٤,٢٢٢ ألف درهم) مقابل الذمم المدينة التجارية والأخرى. تم شطب ذمم مدينة تجارية بمبلغ ٢٠,٣٢٣ ألف درهم (للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢: لا شيء).

تشمل السلفيات والمبالغ المدفوعة مقدماً مبلغ ٣٥٠,٠٠٠ ألف درهم تم دفعها خلال سنة ٢٠٢٢ كجزء من شراء جزيرة نوراي المتعلق بتطوير جزيرتين حيث سيقوم البائع بالتعاقد لتجريف واستصلاح هذه الجزر.

خلال سنة ٢٠٢٠، قامت الشركة ببيع عمليات تبريد المناطق ("منشآت التبريد") التي تضم كامل حصة المجموعة في السعديات للتبريد ذ.م.م. (شركة تابعة مملوكة بنسبة ٨٥٪) والسعديات ديستريكت كولنج ذ.م.م. (شركة تابعة مملوكة بالكامل). وفقاً لاتفاقيات البيع والشراء واتفاقية الحوافز، يحق للمجموعة أيضاً الحصول على بدل على شكل رسوم إضافية لكل حمولة إضافية يتعاقد عليها المشتري من عمليات التبريد هذه. في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، قامت الإدارة بتقييم أن البديل المؤجل هو أصل محتمل حيث سيتم تأكيد وجوده من خلال وقوع أحداث مستقبلية غير مؤكدة لا تخضع لسيطرة المجموعة، وبالتالي لا يتم الاعتراف بها كأصل.

* تتكون التكاليف القابلة للاسترداد بشكل رئيسي من المبالغ المستحقة من حكومة أبوظبي فيما يتعلق بتكاليف مشاريع التطوير الجارية المتكبدة التي تديرها المجموعة والتي تمولها حكومة أبوظبي.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

١١ أعمال تطوير قيد الإنجاز

تمثل أعمال تطوير قيد الإنجاز تكاليف التطوير والبناء المتكبدة على العقارات التي يتم بناؤها من أجل البيع. فيما يلي الحركة خلال الفترة/ السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مدقق) ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق) ألف درهم	
٤,٥٠٣,٥٤٣	٣,٨٣٥,٦٨٢	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
٣,٢٠١,٣١٦	٣,٣٣٤,٦٦٠	تكاليف التطوير المتكبدة خلال الفترة/ السنة
(٢,٥٢٤,٤٣١)	(٢,٢٨٢,١٨٢)	معترف بها في التكاليف المباشرة للعقارات المباعة خلال الفترة/ السنة
(١٢٣,٦٧٧)	(١٢٧,٧٤٨)	شطب تكاليف مشروع المتكبدة خلال الفترة/ السنة
(٦٨٨,٠٨٢)	٣,٤٢١	تحويلات من/ (إلى):
٤١١,٧٥٧	(٣١٦,١٦٦)	مخزون
٣٤٠,٥٥٢	١٢٧,٥٨٨	إستثمارات عقارية (إيضاح ٧)
(١,٢٨٥,٢٩٦)	(٤٤٢,٥٢٠)	قطع راضي محتفظ بها للبيع (إيضاح ١٢)
٣,٨٣٥,٦٨٢	٤,١٣٢,٧٣٥	فروقات الصرف
		الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

تقع عقارات التطوير كما يلي:

	٢,٠٢٨,٤٤٩	داخل دولة الإمارات العربية المتحدة
١,٦١٤,٦١١	٢,١٠٤,٢٨٦	خارج دولة الإمارات العربية المتحدة
٢,٢٢١,٠٧١	٤,١٣٢,٧٣٥	
٣,٨٣٥,٦٨٢		

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣، قامت المجموعة بتحديد صافي القيمة القابلة للتحقق لأعمال التطوير قيد الإنجاز واستنتجت أن القيمة المدرجة أعلى من صافي القيمة القابلة للتحقيق وتم الإعتراف بتخفيض بمبلغ ١٢٧,٧٤٨ ألف درهم (الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢: ٣١,٠٣٨ ألف درهم) من أعمال التطوير قيد الإنجاز.

تستند تقديرات صافي القيم القابلة للتحقيق إلى الدليل الأكثر موثوقية والمتوفر في تاريخ التقرير للمبلغ المتوقع أن تحققه المجموعة في سياق أعمالها الإعتيادية. كما تأخذ هذه التقديرات في الاعتبار الغرض من الاحتفاظ بالأصل.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

١٢ أراضي محتفظ بها للبيع

كانت الحركة على الأراضي المحتفظ بها للبيع خلال الفترة/ السنة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مدقق) ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق) ألف درهم	
٥,١٣٧,٨٨٥	٤,٨٢٢,١٢١	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
٢٣٢,٥٧٢	٣,٩٦٦,٣٦٣	إضافات خلال الفترة/ السنة
(٢٠٧,٧٨٤)	(٢٢٦,٣٣٧)	تم الاعتراف بها في تكلفة العقارات المباعة (تكاليف مباشرة)
(٣٤٠,٥٥٢)	(١٢٧,٥٨٨)	محولة إلى أعمال تطوير قيد الإنجاز خلال الفترة/ السنة (إيضاح ١١)
٤,٨٢٢,١٢١	٨,٤٣٤,٥٥٩	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

خلال الفترة استحوذت المجموعة على ٣,٤ مليون متر مربع من قطع الأراضي في جزيرة الفاهد ("جزيرة الفاهد"). تم تصنيف جزيرة الفاهد " كأصل مؤهل" حيث سيستغرق الأمر فترة طويلة من الوقت لتجهيزها للاستخدام المقصود.

في ٢ فبراير ٢٠٢٣، وقعت المجموعة اتفاقية اكتتاب ومساهمين مع دي إتش ٣ منطقة حرة- ذ. م. م و دي إتش العقارية و إنفرا ذ.م.م لتأسيس منشأة لأغراض خاصة في سوق أبوظبي العالمي، أبوظبي "شركة أورورا القابضة المحدودة ("أورورا")، وهي شركة خاصة محدودة الأسهم لإستحواذ وتطوير وبيع أعمال التطوير على ٣ قطع أراضي في دبي، الإمارات العربية المتحدة. تحتفظ المجموعة بنسبة ٥١٪ في أسهم أورورا. تقوم المجموعة بالسيطرة على شركة أورورا لأنها تتعرض، أو لديها حقوق، لعوائد متغيرة من مشاركتها مع شركة أورورا ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سيطرتها على شركة أورورا. خلال هذه الفترة، وكجزء من الصفقة، استحوذت المجموعة على قطع الأراضي المذكورة أعلاه ("أراضي دي إتش"). تم تصنيف أراضي دي إتش " كأصول مؤهلة" حيث سيستغرق الأمر فترة طويلة من الوقت لتجهيزها للاستخدام المقصود.

يبلغ إجمالي بدل الأراضي المذكورة أعلاه ٤,٥٨ مليار درهم مستحق الدفع على مدى فترة ٥ سنوات. تم الاعتراف بقطع الأراضي مبدئياً بالتكلفة وهي القيمة الحالية للبدل المستحق على مدى فترة ٥ سنوات مخصصة باستخدام معدل الاقتراض الإضافي للمجموعة. تقارب القيمة المخصصة للأرض قيمتها العادلة في تاريخ الشراء بمبلغ ٣,٨٦ مليار درهم.

نتجت تكاليف الاقتراض المدرجة في تكلفة الأراضي أعلاه خلال الفترة والبالغة ١٠٠,٧٤٢ ألف درهم عند تخفيف الالتزام وتم احتسابها من خلال تطبيق معدل رسملة بنسبة ٥,٥٠٪ على مصاريف الأصول المشابهة.

١٣ المخزون

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مدقق) ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق) ألف درهم	
٨٢٣,٧٥٦	٤٨٦,٩٤٩	عقارات مكتملة
٣١,٢٩٣	٧٢,٩٥٨	مخزون تشغيلي آخر
٨٥٥,٠٤٩	٥٥٩,٩٠٧	
٦٥٤,٨٣٥	٤١٩,١١٧	يقع المخزون كما يلي:
٢٠٠,٢١٤	١٤٠,٧٩٠	داخل دولة الإمارات العربية المتحدة
٨٥٥,٠٤٩	٥٥٩,٩٠٧	خارج دولة الإمارات العربية المتحدة

تم الاعتراف بمبلغ ٢٧٩,٤٧٤ ألف درهم (للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢: ٥٣٦,٥٩٧ ألف درهم) كتكاليف مباشرة خلال الفترة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

١٤ النقد ومرادفات النقد

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مدقق) ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق) ألف درهم	
٧,٣٧٣,٥٢٢	٨,٥٨٧,٨٩٩	نقد وأرصدة لدى البنوك
٥,١٧٤,٥٨٦	٣,٤٩٨,٩٠٧	ودائع قصيرة الأجل محتفظ بها لدى البنوك
١٢,٥٤٨,١٠٨	١٢,٠٨٦,٨٠٦	نقد وأرصدة لدى البنوك

النقد ومرادفات النقد

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مدقق) ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق) ألف درهم	
١٢,٥٤٨,١٠٨	١٢,٠٨٦,٨٠٦	نقد وأرصدة لدى البنوك
(٥٥٥,٠٠٠)	(٣٦٧,٢٥٠)	ودائع قصيرة الأجل بتواريخ استحقاق أصلية لأكثر من ثلاثة أشهر
(٤,٩٧٢,٧٩٠)	(٦,٨٥٢,٧١٣)	أرصدة مقيدة لدى البنوك
٧,٠٢٠,٣١٨	٤,٨٦٦,٨٤٣	النقد ومرادفات النقد

النقد ومرادفات النقد

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق) ألف درهم	
٦,٨٠٨,٥٨٩	٤,٦٠٧,٤٢٦	داخل دولة الإمارات العربية المتحدة
٢١١,٧٢٩	٢٥٩,٤١٧	خارج دولة الإمارات العربية المتحدة
٧,٠٢٠,٣١٨	٤,٨٦٦,٨٤٣	

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣، لم يتم إدراج نقد لدى البنوك بمبلغ ٢٦١,٧٠٤ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٢٤٣,٤٥٦ ألف درهم) ضمن الأرصدة لدى البنوك للمجموعة حيث أن هذه المبالغ محتفظ بها من قبل المجموعة بالنيابة عن أطراف أخرى لأن المجموعة لا تعمل كمدير.

تتضمن أرصدة النقد والبنوك المقيدة أرصدة بقيمة ٤,٦٠٧,٣١٠ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٢,٧٠١,٠١٢ ألف درهم) والتي يتم إيداعها في حسابات ضمان تمثل النقد المستلم من العملاء مقابل بيع عقارات قيد التطوير. يمثل الرصيد المتبقي من الأرصدة النقدية المقيدة بشكل رئيسي الأرصدة النقدية المحتفظ بها مقابل مشاريع حكومية ودمم توزيعات الأرباح الدائنة والتي يتم الاحتفاظ بحسابات بنكية منفصلة لها.

يتراوح معدل الفائدة على الودائع لأجل خلال الفترة / السنة ما بين ٠,٢٪ و ٥,٥٧٪ (للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ما بين ٠,٣٠٪ و ٥,١٧٪) سنويًا لدولة الإمارات العربية المتحدة وما بين ٤,٧٥٪ و ١٥,٢٠٪ (للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ما بين ١,١٪ و ١٣,٩٪) لمصر. تم إيداع كافة الودائع البنكية المتعلقة بالعمليات في دولة الإمارات العربية المتحدة لدى بنوك محلية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

يتضمن النقد ومرادفات النقد مبلغ ١,٢٨٧,٧٧٠ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ١,٠٦٥,٨٤٥ ألف درهم) مستلم من أحد العملاء مقابل تطوير بعض المشاريع. كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣، تم إيداع هذه الأرصدة لدى بنوك محلية في دولة الإمارات العربية المتحدة وهي متاحة للاستخدام في تطوير تلك المشاريع وفقًا لتقدير الشركة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

١٥ أداة حقوق الملكية المختلطة

خلال سنة ٢٠٢٢، أصدرت شركة الدار للاستثمار العقاري ذ.م.م. (شركة تابعة للمجموعة) مبلغ ٥٠٠ مليون دولار أمريكي (١,٨٣٧,٦٦٣ ألف درهم) لإستبدال السندات الدائمة الثانوية ("السندات") إلى مستثمر ("حامل السند") على شريحتين.

وفقًا لشروط الاتفاقية، لا يوجد للسندات أي تاريخ استحقاق وقد تختار المجموعة وفقًا لتقديرها المطلق عدم دفع فائدة على السندات ولا يحق لحامل السندات المطالبة بهذه الفائدة. لن يتم اعتبار مثل هذا الحدث حدثًا من أحداث التخلف عن السداد. وفقًا لشروط وأحكام الاتفاقية، يتم تصنيف الأداة كأداة حقوق ملكية مختلطة بما يتماشى مع متطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٢ الأدوات المالية: العرض".

تم تسجيل تكاليف المعاملة بمبلغ ٢٢,٠١٦ ألف درهم والمتعلقة بإصدار السندات مباشرة في حقوق الملكية.

فترة الإصدار	المبلغ المصدر	معدل الكوبون
مارس ٢٠٢٢	٣١٠,٥ مليون دولار أمريكي (١,١٤٠ مليون درهم)	معدل فائدة ثابت بنسبة ٥,٦٢٥٪ مع إعادة تعيين بعد ١٥ سنة
أبريل ٢٠٢٢	١٨٩,٥ مليون دولار أمريكي (٦٩٨ مليون درهم)	معدل فائدة ثابت بنسبة ٥,٦٢٥٪ مع إعادة تعيين بعد ١٥ سنة

خلال الفترة، قامت المجموعة بدفع قسائم بمبلغ ١٠٣,٢٨٩ ألف درهم (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٥١,٦٤٥ ألف درهم).

١٦ قروض بنكية و صكوك غير قابلة للتحويل

المجموع	غير متداولة أكثر من سنة ألف درهم	متداولة أقل من سنة ألف درهم
٥,٥١٨,٠٢٥	٥,٤٥٤,٢٩٢	٦٣,٧٣٣
٥,٤٤٩,٣٩٢	٥,٣٧٥,٥٩٠	٧٣,٨٠٢
١٠,٩٦٧,٤١٧	١٠,٨٢٩,٨٨٢	١٣٧,٥٣٥
٣,٦٨١,٩١٦	٣,٦٤٤,٨١٢	٣٧,١٠٤
٦,٦١٣,٦٤٢	٦,٠٠٥,٣٤١	٦٠٨,٣٠١
١٠,٢٩٥,٥٥٨	٩,٦٥٠,١٥٣	٦٤٥,٤٠٥

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق)
صكوك غير قابلة للتحويل
قروض بنكية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مدقق)
صكوك غير قابلة للتحويل
قروض بنكية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مدقق) ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق) ألف درهم
٩,٨٢٦,٣١٧	١٠,٥٧٠,٠٩٨
٤٦٩,٢٤١	٣٩٧,٣١٩
١٠,٢٩٥,٥٥٨	١٠,٩٦٧,٤١٧

إن القروض البنكية والصكوك غير القابلة للتحويل قائمة:

داخل دولة الإمارات العربية المتحدة
خارج دولة الإمارات العربية المتحدة

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

١٦ قروض بنكية وصكوك غير قابلة للتحويل (يتبع)

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣، كان لدى المجموعة تسهيلات ائتمانية متجددة بقيمة ٥,٨٧٨,٢٤٣ ألف درهم غير مسحوبة وملتزمة على شكل اتفاقيات ثنائية (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٣,٩٧٣,٨٦٢ ألف درهم). بلغت القروض البنكية والصكوك غير القابلة للتحويل المسحوبة خلال الفترة ٥,٨١٠,٢٢٩ ألف درهم (الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢: ٦,٦٧٢,٧٨٨ ألف درهم) وتم تسديدها خلال الفترة بمبلغ ٥,٠٧٠,٩١٤ ألف درهم (الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢: ٥,٤٣٥,٥٤١ ألف درهم).

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣، أصدرت الدار للاستثمار العقاري صكوك المحدودة ("المصدر")، وهي شركة مُعفاة ذات مسؤولية محدودة تأسست بموجب قوانين جزر كايمان وشركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة، برنامج لإصدار شهادات الثقة ("البرنامج") والذي بموجبه يجوز للمصدر إصدار ما يصل إلى ٢,٠٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي من شهادات الثقة من وقت لآخر. في ١٧ مايو ٢٠٢٣، أصدرت الجهة المصدرة السلسلة الأولى من شهادات الثقة ("الصكوك ٣") بقيمة ٥٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (١,٨٣٦,٢٥٠ ألف درهم) بموجب البرنامج. تم إدراج الصكوك ٣ في يورونكست دبلن، وتحمل معدل ربح بمبلغ ٤,٨٧٥٪ سنوياً وتستحق السداد في مايو ٢٠٣٣. سيتم تخصيص مبلغ يعادل صافي عائدات الصكوك ٣ لتمويل و/أو إعادة تمويل و / أو استثمار، كلياً أو جزئياً، بعض "المشاريع الخضراء المؤهلة"، على النحو المبين في الإطار الأخضر، الذي يحدد معايير أهلية معينة للمشاريع الخضراء المؤهلة. بالإضافة إلى ذلك، قامت الشركة بتعيين شركة مستقلة لتقييم صلاحية الإطار الأخضر ومواءمته مع مبادئ السندات الخضراء ٢٠٢١.

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣، وقعت المجموعة على تسهيل ائتماني إسلامي متجدد بقيمة ٥٠٠ مليون درهم مع فترة سداد مبدئية لمدة ٣ سنوات قابلة للتمديد تصل إلى ٦ سنوات كحد أقصى.

علاوة على ذلك، وقعت المجموعة كذلك قرض جديد لأجل مرتبط بأهداف الاستدامة بقيمة ٥٠٠ مليون درهم في يونيو ٢٠٢٣ مع فترة سداد مبدئية لمدة ٥ سنوات، قابلة للتمديد تصل إلى ٧ سنوات كحد أقصى. لم يتم استخدام هذا القرض كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣.

تم تسعير جميع القروض بسعر السوق.

يتم ضمان بعض القروض البنكية من خلال رهن عقاري على بعض العقارات غير المنقولة؛ منها موجودات تشغيلية ضمن إستثمارات عقارية مقدرة بمبلغ ١,٠٧٩,٩٢٥ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٢,٨٤١,٥٨٤ ألف درهم)، بموجب الممتلكات والآلات والمعدات التي تم تقييمها بمبلغ لا شيء (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٣٧,٩٨٦ ألف درهم) وقطع أراضي محتفظ بها للبيع بمبلغ لا شيء (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٥٣٨,٢٨٠ ألف درهم) وتحمل تعهد مقابل صافي حقوق الملكية.

يتم ضمان بعض القروض البنكية مقابل ما يلي والتي تتعلق فقط بالشركة التابعة للمجموعة في مصر:

- التعهد بإيداع جميع عائدات مبيعات الوحدات في الحسابات المخصصة لدى المقرضين؛
- التنازل عن حق من الدرجة الأولى على حساب المشاريع لصالح المقرضين؛ و
- رهن الأصول / الوحدات والمباني المؤجرة ورهن الوحدات غير المباعة.

١٧ دفعات مقدمة من عملاء

تمثل دفعات مقدمة من عملاء بشكل أساسي ودائع التأمين، المبالغ المدفوعة مقدماً من العملاء والمبالغ المدفوعة مقدماً المستلمة على أعمال إدارة المشاريع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

١٨ ذمم دائنة تجارية وأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مدقق) ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق) ألف درهم	
٧١٣,٢٥٣	٦٥٦,٤٥٢	الجزء غير المتداول
١٨٤,٥٥٧	٣,٠٥٩,٥٩٥	ذمم دائنة لهيئة حكومية لشراء الأرض (إيضاح ١/١٨)
-	٧٠,٧٧٥	دائنون آخرون لإستحواذ الأراضي (إيضاح ١٢)
٨٩٧,٨١٠	٣,٧٨٦,٨٢٢	التزام ضريبة مؤجلة (إيضاح ٣٤)
		الجزء المتداول
١,٧١٥,٠٩٩	١,٤٠٨,٧٣٨	ذمم دائنة تجارية
٥,٦٢١,٨٩٣	٦,٨٨١,٣٤٨	تكاليف مقاولين مستحقة
٥٨٦,٧٢٤	٥٦٠,٩١٥	إيرادات مؤجلة
١٢٧,١٥٩	٧٢,٧٧٦	ضريبة دخل دائنة
١٧١,٧٠٣	١٥٢,٠٢٧	مخصصات
١٣١,٥٨٢	٧٧,٣٧٧	دفعات مقدمة من حكومة أبوظبي (إيضاح ١/٢٦)
٨٧,٨٤١	١٧,٣٦٠	توزيعات أرباح دائنة
٦٥,٢١٦	٤٤,٠٣١	ذمم دائنة لهيئة حكومية لشراء الأرض (إيضاح ١/١٨)
١٨١,٧٠٣	٢٣٥,١٩٤	مستحق إلى حكومة أبوظبي
١٤,٤٦٠	٨٥٢	مخصص عقود مثقلة بالالتزامات
٥,١٧٠	٣٩٥,٠٧١	دائنون آخرون لإستحواذ الأراضي (إيضاح ١٢)
٩١٥,٤٥٤	٧٩٤,٤٠٨	مطلوبات أخرى
٩,٦٢٤,٠٠٤	١٠,٦٤٠,٠٩٧	

لدى المجموعة سياسات لإدارة المخاطر المالية لضمان سداد كافة الذمم الدائنة وفقاً للشروط الائتمانية المتفق عليها مسبقاً.

١/١٨ ذمم دائنة لهيئة حكومية لشراء أراضي

قطعة أرض ١

في ١ سبتمبر ٢٠٢١، وافقت الهيئة المصرية للمجمعات العمرانية الجديدة على الطلب المقدم من إحدى الشركات التابعة غير المباشرة لشراء قطعة أرض بمساحة ١٢٣,٣٩ فدان، بقيمة إجمالية تبلغ ١,٢٣٦ مليون جنيه مصري (١٤٦,٩٢٦ ألف درهم). يتم تسديد السعر المتبقي للأرض وأي فوائد مرتبطة به على شكل ١٢ قسط نصف سنوي على مدى ٥ سنوات ونصف تبدأ من ٨ مارس ٢٠٢٢ وتنتهي في ٨ سبتمبر ٢٠٢٧. في ٦ أبريل ٢٠٢٢، أرسلت الهيئة المصرية للمجمعات العمرانية الجديدة خطاب بتعديل مساحة قطعة الأرض من ١٢٣,٣٩ فدان إلى ١١٥,٣٤ فدان مع تعديل الأقساط وقيم الفائدة وفقاً للمنطقة الجديدة. تم تعديل قيمة الأرض حسب ملحق العقد في مايو ٢٠٢٢ لتصبح ١,١٥٦ مليون جنيه مصري (١٣٧,٣٥٣ ألف درهم) وأصبحت مساحة الأرض المخصصة للشركة ٢٦٥,٣٤ فدان.

قطعة أرض ٢

في ٢١ مارس ٢٠١٩، تم توقيع اتفاقية تطوير مشتركة بين إحدى الشركات التابعة والهيئة المصرية للمجمعات العمرانية الجديدة لإنشاء مشروع حضري متكامل بمساحة ٥٠٠ فدان ("قطعة الأرض السابقة") بقيمة إجمالية تبلغ ١١,٤١٣ مليون جنيه مصري (١,٣٥٦,٤٤٦ ألف درهم). خلال سنة ٢٠٢١، بناءً على اقتراح من هيئة تطوير مدينة الشيخ زايد مصر لتعديل هذا الموقع، وافق مجلس إدارة الهيئة المصرية للمجمعات العمرانية الجديدة على استبدال قطعة الأرض السابقة بقطعة أرض جديدة بمساحة ٤٦٤,٨١ فدان ("الأرض الجديدة"). استندت قطعة الأرض الجديدة التي قدمتها الهيئة إلى الشركة التابعة مقابل قطعة الأرض السابقة إلى نفس الشروط والأحكام التي تم إرفاقها بقطعة الأرض السابقة مع خطة سداد معدلة بقيمة إجمالية تبلغ ١١,٣٥٧ مليون جنيه مصري (١,٣٤٩,٧٧٧ ألف درهم). تم التوقيع على ملحق عقد التطوير المشترك في ٢٧ يونيو ٢٠٢٢.



إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

١٨ ذمم دائنة تجارية وأخرى (يتبع)

قطعة أرض ٣

في ١ أغسطس ٢٠٢٣، وقعت إحدى الشركات التابعة للمجموعة عقد مع الهيئة المصرية للمجتمعات العمرانية الجديدة للاستحواذ على قطعة أرض تبلغ مساحتها حوالي ١٨٠ فدان بقيمة إجمالية تبلغ ٨٠٧,٥ مليون جنيه مصري (٩٥,٩٧٢ ألف درهم)، وتم تسديد الدفعة الأولى، وسيتم دفع السعر المتبقي والفائدة على ١٠ أقساط نصف سنوية متتالية.

١٩ موجودات ومطلوبات العقود

تمثل موجودات العقود الإيرادات التي لم يصدر بها فواتير ناتجة من عقود بيع العقارات والتي تتعلق بحق المجموعة في البديل مقابل السلع أو الخدمات التي قامت المجموعة بتحويلها إلى العملاء. إن هذه العقود لها التزامات أداء متبقية (غير المستوفاة أو غير المستوفاة جزئياً) والتي من المتوقع الاعتراف بها كإيرادات على مدى الفترة المتبقية لهذه العقود. من المتوقع أن يتم الاعتراف بأغلبية المبلغ المخصص للالتزامات الأداء المتبقية كإيرادات في العامين المقبلين والمتبقي على مدى السنوات الخمس القادمة. إن موجودات العقود هذه مضمونة بالكامل مقابل الوحدات العقارية ذات العلاقة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مدقق) ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق) ألف درهم	
٥٦٨,٥٦٣	٢,٠٧٤,٩٦١	موجودات العقود: إجمالي المبالغ المستحقة من العملاء على عقود بيع العقارات
-	٩٦,٧٨٠	موجودات العقود: إجمالي المبالغ المستحقة من العملاء على عقود الإنشاءات
٥٦٨,٥٦٣	٢,١٧١,٧٤١	

تمثل مطلوبات العقود الإيرادات المؤجلة الناتجة عن عقود الإنشاءات وتطوير العقارات في إطار مشاريع البيع على الخارطة. إن هذه العقود لها التزامات أداء (غير المستوفاة أو غير المستوفاة جزئياً) والتي من المتوقع أن يتم الاعتراف بها كإيرادات على مدى الفترة المتبقية لهذه العقود. من المتوقع أن يتم الاعتراف بأغلبية المبلغ المخصص للالتزامات الأداء المتبقية كإيرادات في العامين المقبلين والمتبقي على مدى السنوات الخمس القادمة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مدقق) ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق) ألف درهم	
(٢,٠١٢,٦٣٤)	(٣,٥١١,٢٧٠)	مطلوبات العقود: إجمالي المبالغ المستحقة للعملاء على عقود بيع العقارات
(٩٠٥,٠٠٥)	(٩٩٩,٢٩٤)	مطلوبات العقود: دفعات مقدمة مستلمة من العملاء على عقود لإنشاء الموجودات
(٢,٩١٧,٦٣٩)	(٤,٥١٠,٥٦٤)	

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٢٠ أدوات مالية مشتقة

أبرمت المجموعة عقود مقايضات أسعار فائدة عائمة إلى ثابتة للتحوط جزئياً من مخاطر أسعار الفائدة فيما يتعلق باقتراضات أسعار الفائدة العائمة.

فيما يلي الحركة في مشتقات الأدوات المالية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مدقق) ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق) ألف درهم	
٢٠,٢٩٩	٢٠٧,٠٤٥	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
١٨٦,٧٤٦	(٢٢,٠٥٢)	صافي تغيرات القيمة العادلة
-	(١٨٣,٦٦١)	محزر خلال الفترة*
٢٠٧,٠٤٥	١,٣٣٢	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

* خلال الفترات السابقة، أبرمت المجموعة عقود مقايضة أسعار فائدة مبدئية آجلة بقيمة اسمية بمبلغ ٣٥٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (١,٢٨٥,٥٥٠ ألف درهم) لإدارة مخاطر أسعار الفائدة المحتملة لمعاملة متوقعة في أسواق رأس المال. خلال الفترة، أنهت المجموعة مبكراً مقايضات أسعار الفائدة المبدئية الآجلة واستلمت مبلغ ٥٠,٠١٠ ألف دولار أمريكي (١٨٣,٦٦١ ألف درهم).

٢١ إيرادات تمويل

التسعة أشهر المنتهية		الثلاثة أشهر المنتهية	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدقق) ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق) ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدقق) ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق) ألف درهم
٢٦,٩١٦	٨١,٤٥٦	١٢,٤٤٩	٣١,٠٩٨
١٧,٧٨٩	٥٦,١٠٠	٨,٥٧٤	١٧,٠٤٩
٢٤,٢٤١	١٢٠,٤٦٠	١٢,٠٤٤	٥٥,٠٩٣
٦٨,٩٤٦	٢٥٨,٠١٦	٣٣,٠٦٧	١٠٣,٢٤٠
٥١,٨٨٨	١٠,٧٥٥	١٨,٢١٦	١,٧٧٠
١٢,٠٠٦	٧٧,٩٥١	٦,١٤٣	٢٧,٥٤٣
١٣٢,٨٤٠	٣٤٦,٧٢٢	٥٧,٤٢٦	١٣٢,٥٥٣

فوائد/ أرباح محققة على:
ودائع متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية
ودائع بنكية ثابتة
حسابات جارية وتحت الطلب

إيرادات تمويل مكتسبة على ذمم مدينة
إيرادات تمويل أخرى*

* تمثل إيرادات التمويل الأخرى بشكل رئيسي عنصر تمويلي هام متضمن في العقود المبرمة مع العملاء والتي تقدم للعميل ميزة هامة تتمثل في تمويل تحويل العقارات المباعة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٢٢ تكاليف تمويل

التسعة أشهر المنتهية		الثلاثة أشهر المنتهية	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣
(غير مدقق) ألف درهم	(غير مدقق) ألف درهم	(غير مدقق) ألف درهم	(غير مدقق) ألف درهم
٢٥٠,٦١٥	٤١٠,٨٧٠	١٠٥,٤٨٧	١٥٣,٢٢٩
١١,٥٢٥	١٩,٢٧٦	٣,٩٤١	٧,٤٩٨
٦,٢٩٩	٤,٧٣٨	٢,٤٢٣	٣,٧١٩
٢٦٨,٤٣٩	٤٣٤,٨٨٤	١١١,٨٥١	١٦٤,٤٤٦
٥,١٧١	(٢,٤٣٠)	١,٧٧٥	(٢,٧٦٥)
٢٧٣,٦١٠	٤٣٢,٤٥٤	١١٣,٦٢٦	١٦١,٦٨١

تكاليف تمويل على قروض بنكية وصكوك غير قابلة للتحويل
تكلفة التمويل على التزامات عقد الإيجار التشغيلي
(إيضاح ٢/٢٧)
أخرى

(الأرباح)/ الخسارة المتراكمة الناتجة عن أدوات التحوط
المعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة (إيضاح ٣٦)

٢٣ إيرادات أخرى

التسعة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣
(غير مدقق) ألف درهم	(غير مدقق) ألف درهم	(غير مدقق) ألف درهم	(غير مدقق) ألف درهم
٥,٤٦١	(٨١٥)	(٩٩٦)	(١,١٦٧)
-	١٧,١٣٦	-	-
-	١٢٦,٤١٨	-	٨٢
١٤,٥٣٤	١٤,١٣٨	٢,٢٢٩	٢,٣١٥
٣,٣٢٩	٢,٦٧٨	-	٢,٦٧٨
٢٧,٠٧٤	٧٩,١٨١	٩,٦٧٣	٧٠,١٨٣
٥٠,٣٩٨	٢٣٨,٧٣٦	١٠,٩٠٦	٧٤,٠٩١

(خسارة)/ مكسب القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة
العادلة من خلال الربح أو الخسارة
مطالبات التأمين (١)
عكس المستحقات والمخصصات (٢)
مكسب العملات الأجنبية على الودائع
إيرادات تم الإعتراف بها عند تسليم البنية التحتية
أخرى

(١) يمثل هذا مطالبات التأمين المستلمة خلال الفترة والمتعلقة بشكل رئيسي بقطاع الضيافة والترفيه المتأثر بوباء كوفيد
.١٩

(٢) يمثل هذا عكس المخصصات التي لم تعد مطلوبة بعد تقييم الإدارة في تاريخ التقرير للتدفقات النقدية المقدرة المطلوبة
بناء على أحدث المعلومات التي تؤكد أنه لم يعد من المحتمل أن تكون هناك حاجة إلى تحويل المنافع الاقتصادية
لتسوية الالتزام.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٢٤ مصاريف عمومية وإدارية أخرى

التسعة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣
(غير مدقق)	(غير مدقق)	(غير مدقق)	(غير مدقق)
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٦٣,٢٣١	٧٩,٨٦٢	٢٦,٠١٢	٢٧,٨١٧
٢٣,١٤٦	٤٧,٧٠٣	١١,٧٢٥	١٨,٣٦٣
٥٦,٧٧٨	٥١,٦٠٨	٣٨,٣٣٠	٢٨,٧٧٣
٢٢,١٥٦	٢٦,٠٨٨	٩,٨٨٠	٨,٢٤٤
٢,٨٦٨	٥,٧٧٧	١,٢٥٥	٢,٤٤٢
٩٢,٣٩٢	٨٩,٩٠٥	٣٦,٩٩٥	٨,٩٧٦
٢٦٠,٥٧١	٣٠٠,٩٤٣	١٢٤,١٩٧	٩٤,٦١٥

أتعاب مهنية
صيانة تكنولوجيا المعلومات
مصاريف المكتب العامة
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
رحلات عمل
أخرى

٢٥ العائد للسهم

يتم إحتساب مبالغ العائد للسهم بتقسيم ربح الفترة العائد إلى مالكي الأسهم العادية في الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة. وحيث أنه لا توجد أدوات مخفضة قائمة، فإن العائد الأساسي والمخفض للسهم متطابقين.

يتم إحتساب العائد الأساسي والمخفض للسهم العائد إلى مالكي الشركة بناءً على أساس البيانات التالية:

التسعة أشهر المنتهية		الثلاثة أشهر المنتهية	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣
(غير مدقق)	(غير مدقق)	(غير مدقق)	(غير مدقق)
٢,٠٢٨,٥٥٠	٢,٧١٧,٩٦١	٥٥٦,٦٥٣	٧٩٤,١٥٧
(٥١,٦٤٤)	(٧٧,٤٦٧)	(٥١,٦٤٤)	(٢٥,٨٢١)
١,٩٧٦,٩٠٦	٢,٦٤٠,٤٩٤	٥٠٥,٠٠٩	٧٦٨,٣٣٦
٧,٨٦٢,٦٢٩,٦٠٣	٧,٨٦٢,٦٢٩,٦٠٣	٧,٨٦٢,٦٢٩,٦٠٣	٧,٨٦٢,٦٢٩,٦٠٣
٠,٢٥١	٠,٣٣٦	٠,٠٦٤	٠,٠٩٨

العائد (الف درهم)
عائدات لغرض احتساب العائد الأساسي
والمخفض على السهم:
ربح الفترة العائد إلى مالكي الشركة
ناقضاً: توزيعات لحامل السند (أداة حقوق الملكية المختلطة)

المتوسط المرجح لعدد الأسهم
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية للعائد الأساسي
والمخفض للسهم

العائد الأساسي والمخفض للسهم العائد إلى مالكي
الشركة (درهم)

٢٦ معاملات وأرصدة مع جهات ذات علاقة

تعتبر الجهات ذات علاقة عندما يكون لأحد الجهات القدرة على السيطرة على الطرف الآخر أو ممارسة نفوذ جوهري على الطرف الآخر عند اتخاذ القرارات المالية أو التشغيلية. تتكون الجهات ذات العلاقة من الشركة الأم والشركات التابعة لها والمساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة والمنشآت التابعة لهم. يتم اعتماد شروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة ويتم الدخول فيها بشروط متفق عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٢٦ معاملات وأرصدة مع جهات ذات علاقة (يتبع)

يمثل المساهمون الرئيسيون ألفا ظبي القابضة ش.م.ع. ("الشركة الأم") والمنشآت التابعة لها وشركة مبادلة للاستثمار ش.م.ع. ("المساهم الرئيسي") والشركات التابعة لها. إن حكومة أبوظبي هي مساهم رئيسي غير مباشر في الشركة من خلال منشأة تخضع لسيطرة حكومة أبوظبي. تشمل الأرصدة والمعاملات الموضحة أدناه ما يتعلق بحكومة أبوظبي وكذلك المنشآت التي تسيطر عليها حكومة أبوظبي.

١/٢٦ أرصدة الجهات ذات العلاقة

الأرصدة الهامة للجهات ذات العلاقة (وينود بيان المركز المالي الموحد الذي تم إدراجها فيه) هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مدقق) ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق) ألف درهم	
١,٢٢٠,٢٤٦	٢,٧٦٣,٦٥٦	حكومة أبوظبي
(١٨٥,٠٦٩)	(٢٥٧,٤٠٨)	نم مدينة تجارية وأخرى
(١٣١,٥٨٢)	(٧٧,٣٧٧)	نم دائنة تجارية وأخرى
١٠٥,٠٨٧	-	دفعات مستلمة مقدماً (إيضاح ١٨)
(٨٧٠,٠٨١)	(٩٩٩,٢٩٤)	موجودات العقود
		مطلوبات العقود
٦٠,٨٣٥	٧٤,٢٠٧	مساهم رئيسي والشركات التابعة له
(٨٣٥)	(٦,١٠٥)	نم مدينة تجارية وأخرى
(١١٣,١٩٠)	(١١٣,١٩٠)	نم دائنة تجارية وأخرى
		محتجزات دائنة
٧١١,٠٤٣	٦٠٠,١١٣	الشركة الأم والشركات التابعة لها
(٢٧,٦٧٥)	(٣٩,٥١٧)	نم مدينة تجارية وأخرى
(٦٦٦,٦٦٦)	(٨٧٤,٠٥٣)	نم دائنة تجارية وأخرى
		محتجزات دائنة
١,٧٢٩	١,٥٠١	شركات زميلة ومشاريع مشتركة
		مستحق من مشروع مشترك

إن المبالغ المستحقة غير مضمونة وسيتم تسديدها نقداً. لم يتم تقديم ضمانات أو استلامها. بخلاف ما تم الإفصاح عنه في الإيضاح ١٠ لمخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة مقابل المستحق من الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة، لم يتم تكوين مخصص للديون المشكوك في تحصيلها فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة من جهات ذات علاقة. تحمل بعض الذمم المدينة من المشاريع المشتركة نسبة فائدة سنوية بمعدل ٩٪ سنوياً (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٩٪) وتستحق السداد خلال ٢ إلى ٥ سنوات.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٢٦ معاملات وأرصدة مع جهات ذات علاقة (يتبع)

٢/٢٦ المعاملات الهامة مع الجهات ذات العلاقة

خلال الفترة، كانت المعاملات الهامة مع الجهات ذات العلاقة، والتي تم تنفيذها في سياق الأعمال الاعتيادية وفقاً لشروط متفق عليها بين الجهات كما يلي:

التسعة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	
(غير مدقق)	(غير مدقق)	
ألف درهم	ألف درهم	
		حكومة أبوظبي:
		إيرادات
		إيرادات أخرى
		إيرادات تمويل من تمويل مشروع
١,١٤٩,٣٩٣	١,٢٠٤,٥٢٤	
٣,٣٢٩	٢,٦٧٨	
٦,٣٦١	٦,٢٣٣	
		مساهم رئيسي والشركات التابعة له
		إيرادات
١١,٦٦٧	٤٥,٠٣٩	
		الشركة الأم والشركات التابعة له
		إيرادات
		التكلفة المتكبدة على مشاريع قيد التطوير (١)
		التكلفة المتكبدة على مشاريع تحت الإدارة (٢)
		تكاليف أخرى
١٤,٤٣٨	٤٢,٢١٢	
(١١١,٩٣٩)	(١٠٢,١٢٨)	
(١,٧٠٧,٠٣٤)	(٢,٠٧٢,٦٠٩)	
(١٤,٧٥٩)	(٣٠,٣٩٧)	
		الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة
		إيرادات تمويل من مشروع مشترك
٥,٦٤٩	١١,٢٩٩	
		تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين
		رواتب ومكافآت ومزايا أخرى
		مزايا ما بعد التوظيف
		حوافز طويلة الأجل
٢٤,٧١٦	٢٩,٦٥٧	
٧٩٤	٨٠٣	
٧,٨١٧	٤,٠١٠	
		أعضاء مجلس الإدارة
		مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
٢٠,١٣١	٢٥,٩٧٥	

(١) يمثل هذا التكاليف المتكبدة خلال الفترة التي تم الاعتراف بها كأعمال تطوير قيد الإنجاز للمشاريع قيد التطوير.

(٢) يمثل هذا التكاليف المتكبدة على المشاريع تحت الإدارة بالنيابة عن حكومة أبوظبي. يتم مقاصة هذه التكاليف مقابل "دفعات مقدمة من حكومة أبوظبي".

(٣) خلال الفترة، قامت الشركة بدفع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ ١٩,٨٠٤ ألف درهم (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ : ١٨,٠٧٥ ألف درهم).

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٢٦ معاملات وأرصدة مع جهات ذات علاقة (يتبع)

٣/٢٦ أرصدة ومعاملات أخرى مع جهات ذات علاقة:

- (١) إن القروض القائمة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ بمبلغ ٢,٤٠٠,٠٠٠ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٣,٩٧٥,٩٩٨ ألف درهم) مستحقة السداد إلى البنوك الخاضعة لسيطرة حكومة أبوظبي والمساهم الرئيسي. بلغت تكلفة التمويل على هذه القروض ١٢٨,١٦٩ ألف درهم للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢: ٦٣,٥٧٩ ألف درهم).
- (٢) يتم الاحتفاظ بالودائع والأرصدة البنكية كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ بمبلغ ٧,٨٦٥,٧٥٨ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٨,٨٨٧,٢٧٥ ألف درهم) لدى بنوك خاضعة لسيطرة حكومة أبوظبي والمساهم الرئيسي. بلغت إيرادات التمويل على هذه الودائع ١٣٨,٧٨١ ألف درهم للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢: ٢٤,٢٠٨ ألف درهم).
- (٣) بلغت قيمة خطابات الإئتمان والضمانات البنكية الصادرة من خلال بنوك خاضعة لسيطرة حكومة أبوظبي والمساهم الرئيسي ما قيمته ٤,١٧٨,٣٢٠ ألف درهم للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٥٥٣,٠٥٠ ألف درهم).

٢٧ إلتزامات ومطلوبات طارئة

١/٢٧ إلتزامات رأسمالية

إن النفقات الرأسمالية المتعاقد عليها وغير المتكبدة هي كما يلي:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق) ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مدقق) ألف درهم	
٩,٨٨١,٣٩٨	٥,٦٧٨,٥٦٣	مشاريع قيد التطوير
٢٦,٧٧٩,٩١٨	١٥,٧٨٣,٢٨٥	إدارة مشاريع
٩٧,٤٣٥	٩٥,٦٣٣	أخرى
٣٦,٧٥٨,٧٥١	٢١,٥٥٧,٤٨١	

تمثل إدارة المشاريع بشكل رئيسي المبالغ التعاقدية المتبقية المتعلقة بالمشاريع المدارة من قبل المجموعة، والتي تم إبرام الاتفاقيات المتعلقة بها مع المقاولين واستمرت تحت اسم المجموعة بالنيابة عن حكومة أبوظبي. ويشمل ذلك مبلغ ٢٦,٥٣٠,١٩٤ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ١٥,٥١٨,٣٤٩ ألف درهم) من الإلتزامات لشركة الدار للمشاريع ذ.م.م. (شركة تابعة) والتي سيتم تمويلها مقدماً من قبل حكومة أبوظبي. يتم توزيع الإلتزامات المذكورة أعلاه على فترة تتراوح من سنة إلى خمس سنوات.

٢/٢٧ إلتزامات عقود إيجار تشغيلية

فيما يلي الحد الأدنى من عقود الإيجارات المستقبلية المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلية غير القابلة للإلغاء المتعاقد عليها:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق) ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مدقق) ألف درهم	
١,٤٩٩,٤٣٨	١,٣٥٣,٣٧٨	المجموعة كمؤجر
٣,٨٨٣,٦٣٩	٣,٣٩٩,٦٤٠	خلال سنة واحدة
٢,١٩٨,٢٣٦	٢,٠٣٥,٤٧٦	من السنة الثانية حتى الخامسة
٧,٥٨١,٣١٣	٦,٧٨٨,٤٩٤	بعد خمس سنوات

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٢٧ إلتزامات ومطلوبات طارئة (يتبع)

٢/٢٧ إلتزامات عقود إيجار تشغيلية (يتبع)

بالإضافة إلى الإلتزامات الإيجار المذكورة أعلاه، لدى المجموعة أيضاً عقود إيجار حيث يحق للمجموعة استلام الإيجار على أساس معدل دوران المستأجرين ورسوم الخدمة.

فيما يلي تحليل استحقاق مطلوبات عقود الإيجار للمجموعة التي تعمل فيها كمستأجر:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مدقق) ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق) ألف درهم	المجموعة كمستأجر خلال سنة واحدة من السنة الثانية حتى الخامسة بعد خمس سنوات
٦١,٠٩٦	٨١,٩٣٧	
٢٠٩,٤٩٤	٣٢٥,٣٨٠	
٤٩٣,٢١٣	٩٨٠,٠٤٤	
٧٦٣,٨٠٣	١,٣٨٧,٣٦١	

فيما يلي المبالغ المعترف بها في الربح أو الخسارة:

التسعة أشهر المنتهية في		المجموعة كمستأجر
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدقق) ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق) ألف درهم	فك مصاريف الفوائد على الإلتزامات عقود الإيجار التشغيلية (إيضاح ٢٢) مصاريف متعلقة بعقود الإيجار قصيرة الأجل
١١,٥٢٥	١٩,٢٧٦	
١,١٢٣	٦٠٢	
١٢,٦٤٨	١٩,٨٧٨	

بلغ إجمالي التدفقات النقدية الخارجة عن عقود الإيجار ٧٧,٦٠٢ ألف درهم (الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢: ٥٦,٦٤٣ ألف درهم).



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٢٧ إلتزامات ومطلوبات طارئة (يتبع)

٣/٢٧ مطلوبات عقود الإيجار

فيما يلي الحركة في مطلوبات عقود الإيجار:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مدقق) ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق) ألف درهم	
٣٣٣,٢٦٠	٤٨٥,٥٣٣	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
٧٤,٣٦٠	٥٣,٠٦٤	إضافات
١٣٧,٤٢٢	٤٢٠,١٨٠	تم الإستحواذ عليها كجزء من إندماج أعمال (إيضاح ٣٣)
-	(٢٣,٦٤١)	إلغاءات
(٧٥,٢٤٠)	(٧٧,٦٠٢)	مدفوعات خلال الفترة/ السنة
١٨,٦٠٣	١٩,٢٧٦	تكاليف تمويل
(٢,٨٧٢)	(٢٥٠)	فرق صرف عملات أجنبية
٤٨٥,٥٣٣	٨٧٦,٥٦٠	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

لم يكن لدى المجموعة إضافات رئيسية غير نقدية على حق استخدام الموجودات ومطلوبات عقود الإيجار خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

تم تحليلها كما يلي:

٤٣٦,٥٤٥	٨١٢,٨٣٠	غير متداولة
٤٨,٩٨٨	٦٣,٧٣٠	متداولة

٤/٢٧ المطلوبات الطارئة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مدقق) ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق) ألف درهم	
٨٦١,٣٩٩	٤,٦٢٢,٥٥٧	خطابات إعتاماد وضمائمات بنكية
٨٦١,٣٩٩	٤,٦٢٢,٥٥٧	صادرة عن المجموعة

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٢٧ إلتزامات ومطلوبات طارئة (يتبع)

٥/٢٧ مطالبة قانونية محتملة

في يناير ٢٠٢٢، قدم مورد سابق دعوى ضد المجموعة تتعلق بعقد تم توقيعه في سنة ٢٠٠٧. في يونيو ٢٠٢٢، رفضت المحكمة الابتدائية القضية بالكامل التي تم رفعها من قبل المورد، بناءً على الرأي المقدم من قبل لجنة من الخبراء المعيّنين من قبل المحكمة. في يوليو ٢٠٢٢، قدم المورد استئناف لم يقدم أي حقائق جوهرية أخرى ولكنه طعن في رأي الخبراء. قامت محكمة الاستئناف بإعادة تعيين نفس هيئة الخبراء المعيّنين من قبل المحكمة للنظر في هذا الطعن. في ديسمبر ٢٠٢٢، رفضت محكمة الاستئناف الطعن المقدم لصالح الدار. قدم المورد استئنافاً إلى محكمة النقض التي حكمت لصالح الدار في مارس ٢٠٢٣. لا توجد طلبات استئناف أخرى متاحة للمورد، لذلك تم إغلاق المطالبة حالياً.

٢٨ نتائج موسمية

تتعلق الطبيعة الموسمية لأنشطة المجموعة فقط بقطاع الضيافة والترفيه، الذي تتقلب فيه الإيرادات خلال الربع الأول والربع الأخير من السنة.

٢٩ توزيعات الأرباح

وافق المساهمون في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد بتاريخ ١٦ مارس ٢٠٢٣ على توزيع أرباح نقدية بقيمة ١,٢٥٨,٠٢٢ ألف درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، بمبلغ ١٦ فلس للسهم الواحد (لسنة ٢٠٢١: توزيعات أرباح نقدية بقيمة ١,١٧٩,٣٩٥ ألف درهم، أي ١٥ فلس للسهم الواحد) الذي تم دفعه خلال الفترة.

٣٠ معاملات غير نقدية

فيما يلي المعاملات غير النقدية الهامة المتعلقة بالأنشطة الإستثمارية والتمويلية لبيان التدفقات النقدية الموجزة الموحدة:

التسعة أشهر المنتهية في

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدقق) ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق) ألف درهم
٣٨٧,٤١٥	٣١٦,١٦٦
٥٧,٨٥٠	-
٧٢,٧٨٦	-

تحويل بين استثمارات عقارية وأعمال تطوير قيد التنفيذ (إيضاح ٧)
تحويل بين استثمارات عقارية وممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح ٧)
تبادل الاستثمار في الموجودات المالية (إيضاح ٩)

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣١ القيمة العادلة للأدوات المالية

باستثناء ما تم الإفصاح عنه في الجدول التالي، تعتبر الإدارة أن القيم المدرجة للموجودات والمطلوبات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة في البيانات المالية الموجزة الموحدة تقارب قيمها العادلة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مدقق)		٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق)		
القيمة المدرجة ألف درهم	إجمالي القيمة المدرجة ألف درهم	القيمة العادلة ألف درهم	إجمالي القيمة المدرجة ألف درهم	
١,٨٠٣,١١٩	١,٨٤٧,٤٤٤	١,٧٩٧,٢٠٥	١,٨٢٨,٤٣٢	المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة
١,٦٨٣,٦٩٤	١,٨٣٤,٤٧٢	١,٦٥٣,٣١٤	١,٨٥٦,٤٠٦	صكوك غير قابلة للتحويل
-	-	١,٧٤٤,٧٣١	١,٨٣٣,١٨٧	صكوك رقم ١ (إيضاح ١٦)
٣,٤٨٦,٨١٣	٣,٦٨١,٩١٦	٥,١٩٥,٢٥٠	٥,٥١٨,٠٢٥	صكوك رقم ٢ (إيضاح ١٦)
				صكوك رقم ٣ (إيضاح ١٦)

٣٢ معلومات قطاعية

١/٣٢ قطاعات التشغيل

يتم إنشاء قطاعات التشغيل في المجموعة على أساس تلك المكونات التي يتم تقييمها بانتظام من قبل الرئيس التنفيذي للمجموعة، والذي يعتبر صانع القرار التشغيلي الرئيسي. يقوم صانع القرار التشغيلي الرئيسي بمراقبة نتائج التشغيل الخاصة بقطاعات التشغيل التابعة للمجموعة بشكل منفصل بغرض اتخاذ القرارات المتعلقة بتوزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع بناءً على إجمالي الربح وصافي الربح ومجموعة واسعة من مؤشرات الأداء الرئيسية بالإضافة إلى ربحية القطاع ويتم قياسه بشكل متسق مع الربح أو الخسارة في البيانات المالية الموحدة.

قامت المجموعة بعرض قطاعين مقسمين إلى سبعة قطاعات فرعية تم إعداد التقارير عنها للفترات الحالية والفترات المقارنة وهي كما يلي:

الدار للتطوير

- تطوير وبيع العقارات
- خدمات إدارة المشاريع - ذراع تسليم المشاريع ومدير قطاع إدارة المشاريع للمجموعة
- الشركات التابعة في مصر - شركة تابعة للتطوير العقاري تعمل في مصر وتقوم بشكل أساسي بتطوير وبيع العقارات

الدار للاستثمار

- الإستثمارات العقارية - إستحواذ وإدارة وتأجير العقارات السكنية والتجارية والتجزئة اللوجستية
- الضيافة والترفيه - إمتلاك وإدارة وتشغيل الفنادق والأصول الترفيهية
- التعليم - إمتلاك وإدارة وتشغيل المدارس التي تقدم مجموعة واسعة من المناهج والخدمات المساعدة
- الاستثمارات الرئيسية - تشمل بشكل أساسي عمليات إدارة العقارات والمرافق والبناء وخدمات الأمن



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣٢ معلومات قطاعية (يتبع)

١/٣٢ قطاعات التشغيل (يتبع)

غير موزعة/ حذوفات الموحدة ألف درهم	الدار للإستثمار	الدار للإستثمار			الدار للتطوير			
		الإستثمارات الرئيسية* ألف درهم	التعليم ألف درهم	الضيافة والترفيه ألف درهم	إستثمارات عقارية ألف درهم	الشركات التابعة في مصر ألف درهم	خدمات إدارة المشاريع ألف درهم	تطوير وبيع العقارات ألف درهم
٦,٤٩٧,٦٠٥	-	١,٢٩٤,٧٣١	٤٨٧,٨٩٤	٣٨٨,٤٥٥	-	٤٢,٦٠٩	٨٠٥,٩٨٦	٣,٤٧٧,٩٣٠
١,٦٩١,٦١٥	-	-	-	٣٥٥,٣٥٨	-	٥١٧,٥٢٥	١١٥,٠٩٨	٧٠٣,٦٣٤
١,٥٧٣,٩٤٠	-	-	-	-	١,٥٦٨,٤٤١	٥,٤٩٩	-	-
-	(٤٠٤,٢١٤)	١٩٣,٣٨٢	-	-	٥٨,٠٣٧	-	-	١٥٢,٧٩٥
٩,٧٦٣,١٦٠	(٤٠٤,٢١٤)	١,٤٨٨,١١٣	٤٨٧,٨٩٤	٧٤٣,٨١٣	١,٦٢٦,٤٧٨	٥٦٥,٦٣٣	٩٢١,٠٨٤	٤,٣٣٤,٣٥٩
(٥,٦٧٤,٧٢٣)	٢٣٩,٥١١	(١,٢٥٦,٨٧٦)	(٢٧٨,٢٥١)	(٥٢٢,٨٧٨)	(٢٧٤,١٩٤)	(٤٠٠,٨٩١)	(٥٤٥,١٨٧)	(٢,٦٣٥,٩٥٧)
(٩٤,٧٣٦)	-	-	-	-	(٩٤,٧٣٦)	-	-	-
٣,٩٩٣,٧٠١	(١٦٤,٧٠٣)	٢٣١,٢٣٧	٢٠٩,٦٤٣	٢٢٠,٩٣٥	١,٢٥٧,٥٤٨	١٦٤,٧٤٢	٣٧٥,٨٩٧	١,٦٩٨,٤٠٢
٤,٢٣٧,١٠٧	-	٦٣٨,٤٠٨	٤٣٦,٤٨٥	٢١٤,٩٨٩	-	٦٥,٩١٧	٨٩٤,٥٥٠	١,٩٨٦,٧٥٨
٢,٤٧٠,٠٨٢	-	-	-	٢٤٤,٨٠٨	-	٨٤٩,٨٩٩	٣,٢٢٧	١,٣٧٢,١٤٨
١,٣٥٨,٧٩٦	-	-	-	-	١,٣٥٠,٧٥٨	٨,٠٣٨	-	-
-	(١٧٠,٩٨٢)	١٢١,٨٦٧	-	-	٤٨,٧٢١	-	٣٩٤	-
٨,٠٦٥,٩٨٥	(١٧٠,٩٨٢)	٧٦٠,٢٧٥	٤٣٦,٤٨٥	٤٥٩,٧٩٧	١,٣٩٩,٤٧٩	٩٢٣,٨٥٤	٨٩٨,١٧١	٣,٣٥٨,٩٠٦
(٤,٦٧٦,٣٨٠)	١١٥,٧٠٠	(٦٠١,١٩٣)	(٢٥٦,٨٨٨)	(٣٨١,٢٩٥)	(١٩٢,٢٤٦)	(٥٨٩,٣٩١)	(٥٢٠,٥١٨)	(٢,٢٥٠,٥٤٩)
(١٠١,٨٥٥)	-	-	-	-	(١٠١,٨٥٥)	-	-	-
٣,٢٨٧,٧٥٠	(٥٥,٢٨٢)	١٥٩,٠٨٢	١٧٩,٥٩٧	٧٨,٥٠٢	١,١٠٥,٣٧٨	٣٣٤,٤٦٣	٣٧٧,٦٥٣	١,١٠٨,٣٥٧

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق)
إيرادات ودخل تأجير من عملاء خارجيين
- مع مرور الوقت
- في زمن محدد
- التأجير
ما بين القطاعات
إجمالي الإيرادات (١)

تكلفة الإيرادات باستثناء رسوم الخدمة
مصاريف رسوم الخدمة
إجمالي الربح

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدقق)
إيرادات ودخل تأجير من عملاء خارجيين
- مع مرور الوقت
- في زمن محدد
- التأجير
ما بين القطاعات
إجمالي الإيرادات (١)

تكلفة الإيرادات باستثناء رسوم الخدمة
مصاريف رسوم الخدمة
إجمالي الربح

(١) يتضمن إجمالي إيرادات الإستثمارات العقارية مبلغ ٩٤,٧٣٦ ألف درهم (للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢: مبلغ ١٠١,٨٥٥ ألف درهم) يمثل إيرادات رسوم الخدمات. بلغت قيمة الإيجار المحتمل ٣٢,٧٠٩ ألف درهم (الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢: ٣٨,٢٥٢ ألف درهم).

*تشمل الإستثمارات الرئيسية شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة ذ.م.ع.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣٢ معلومات قطاعية (يتبع)

١/٣٢ قطاعات التشغيل (يتبع)

الموحدة ألف درهم	غير موزعة/ حذوفات ألف درهم	الدار للإستثمار				الدار للتطوير		
		الإستثمارات الرئيسية ألف درهم	التعليم ألف درهم	الضيافة والترفيه ألف درهم	إستثمارات عقارية ألف درهم	الشركات التابعة في مصر ألف درهم	خدمات إدارة المشاريع ألف درهم	تطوير وبيع العقارات ألف درهم
٣,٩٩٣,٧٠١	(١٦٤,٧٠٣)	٢٣١,٢٣٧	٢٠٩,٦٤٣	٢٢٠,٩٣٥	١,٢٥٧,٥٤٨	١٦٤,٧٤٢	٣٧٥,٨٩٧	١,٦٩٨,٤٠٢
(٨١,٨٧٠)	(١,٨٦٥)	(٥,٠٣١)	(٣,١٦٨)	(٧٣٩)	(١٢,٥٧٥)	(٥,٨١١)	(٨٣٦)	(٥١,٨٤٥)
(٧٢٤,٢٧٥)	(٣٦,٦٥٧)	(١٣٨,٥٩٨)	(٧٤,٥٨٣)	(١٣,٦٥٦)	(١٤٠,٤١٨)	(٧٦,٧٩٤)	(٥٥,٣٣٢)	(١٨٨,٢٣٧)
(٣١٨,١٢٧)	٤٣,١٧٣	(٤٦,٧٤٦)	(٥٠,٥١٧)	(١٧٨,٥٠٤)	(٢٥,١٩٢)	(٢,٦٠٢)	(١١,٦٨٩)	(٤٦,٠٥٠)
(١٦٨,٨٠٨)	(٣,٦٠٧)	(٣,٥٤٦)	(١,٤٢٧)	-	(١١,٥٠٢)	(١٥,٠٥٤)	-	(١٣٣,٦٧٢)
٢١٢,١٧٦	-	-	-	-	٢١٢,١٧٦	-	-	-
١٩,٣٨٥	-	-	-	-	١٩,٣٨٥	-	-	-
(٥,٨٩٣)	-	(١٩٣)	-	-	(٥,٧٠٠)	-	-	-
٣٤٦,٧٢٢	(٤٠,٨٣٨)	٨,٢٦١	٩,٦١٣	١٦,٦٧١	٥٨,٥٥٧	٧٥,٦٨٩	٦٠,٣٢٢	١٥٨,٤٤٧
(٤٣٢,٤٥٤)	٥٤,١٣٧	(٥,٣١٢)	(٤,٠٠٢)	(٦,٠٦٣)	(٤٢٦,٧٠١)	(٣٩,٠١٣)	(٨٣٣)	(٤,٦٦٧)
٢٣٨,٧٣٦	(٥,٣١٤)	٨١٤	١٠,٧٠٤	١٧,١٣٧	٦٣,٠٦٢	١٤,١٣٩	٣,٩٥١	١٣٤,٢٤٣
(٧٤,٨٣٤)	(٥٤,١٩١)	-	-	-	-	(٢٠,٦٤٣)	-	-
٣,٠٠٤,٤٥٩	(٢٠٩,٨٦٥)	٤٠,٨٨٦	٩٦,٢٦٣	٥٥,٧٨١	٩٨٨,٦٤٠	٩٤,٦٥٣	٣٧١,٤٨٠	١,٥٦٦,٦٢١
٣,٢٨٧,٧٥٠	(٥٥,٢٨٢)	١٥٩,٠٨٢	١٧٩,٥٩٧	٧٨,٥٠٢	١,١٠٥,٣٧٨	٣٣٤,٤٦٣	٣٧٧,٦٥٣	١,١٠٨,٣٥٧
(١١٥,٩٣٢)	(٢,٢٤٢)	(٤,٠٩٦)	(٣,٦٢٣)	(٤٣)	(٣,٢٩٦)	(٣٩,٨٨٩)	(٤٤٦)	(٦٢,٢٩٧)
(٦٧٥,١٨٥)	(٨٣,٩٩٨)	(٨٨,٩٠٠)	(٦٣,٢٠٨)	(٣,١٢١)	(١١٥,٨٤١)	(١٠٥,٧٤١)	(٢٩,١٤٥)	(١٨٥,٢٣١)
(٢٤٠,٢٢٢)	٣٤,٠٤٨	(٢٠,١١٩)	(٣٤,٥٨٦)	(١٣٨,٧١٩)	(٢٩,٧٩٧)	(٥,٢٣٢)	(٢١,٧٣٨)	(٢٤,٠٧٩)
(٨٩,٨٣٦)	-	(٥٧٠)	(١,١٢٦)	(١٠٩)	(١٣,٣٩٦)	(٢,١٩٣)	-	(٧٢,٤٤٢)
٦٤,٣٢٧	-	-	-	-	٦٤,٣٢٧	-	-	-
٢٢,٨٨٨	-	-	-	-	٢٢,٨٨٨	-	-	-
(٦,٢٧٤)	-	-	-	-	(٦,٢٧٤)	-	-	-
٩,١٠٤	-	-	-	-	٩,١٠٤	-	-	-
١٣٢,٨٤٠	(٢٦,١٦٨)	٩٩	٢٧٨	٥٠٨	٥٩,٦٠٦	٥٨,٢٠٧	٤,١٦٧	٣٦,١٤٣
(٢٧٣,٦١٠)	٣٤,٥١٧	(٧,٠٧٧)	(٣,٥٦٨)	(٦,٩٨٤)	(٢٤٥,٢٤٣)	(٣٤,٨٩٤)	(٥٥٠)	(٩,٨١١)
٥٠,٣٩٨	٦,٨٠٨	٨٥٦	١٧١	-	١٣,٠٠٠	١٨,١٢٧	٥٠	١١,٣٨٦
(٣٥,٩١٧)	-	-	-	-	-	(٣٥,٩١٧)	-	-
٢,١٣٠,٣٣١	(٩٢,٣١٧)	٣٩,٢٧٥	٧٣,٩٣٥	(٦٩,٩٦٦)	٨٦٠,٥٠٦	١٨٦,٩٣١	٣٢٩,٩٩١	٨٠٢,٠٢٦

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق)
إجمالي الربح
مصاريف بيع وتسويق
مصاريف عمومية وإدارية
الإستهلاك والإطفاء
المخصصات، إنخفاض القيمة وشطب، صافي
مكسب من إعادة تقييم إستثمارات عقارية، صافي
مكسب من إستبعاد إستثمارات عقارية
حصة في النتائج من شركات زميلة ومشاريع مشتركة
إيرادات تمويل
تكاليف تمويل
إيرادات أخرى
مصروف ضريبة الدخل
ربح الفترة

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدقق)
إجمالي الربح
مصاريف بيع وتسويق
مصاريف عمومية وإدارية
الإستهلاك والإطفاء
المخصصات، إنخفاض القيمة وشطب، صافي
مكسب من إعادة تقييم إستثمارات عقارية، صافي
مكسب من إستبعاد إستثمارات عقارية، صافي
حصة في النتائج من شركات زميلة ومشاريع مشتركة
مكسب من شراء صفقة
إيرادات تمويل
تكاليف تمويل
إيرادات أخرى
مصروف ضريبة الدخل
ربح الفترة



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣٢ معلومات قطاعية (يتبع)

١/٣٢ قطاعات التشغيل (يتبع)

الموحدة ألف درهم	غير موزعة/ حذوفات ألف درهم	الدار للاستثمارات			الدار للتطوير				
		إستثمارات الرئيسية ألف درهم	التعليم ألف درهم	الضيافة والترفيه ألف درهم	إستثمارات عقارية ألف درهم	الشركات التابعة في مصر ألف درهم	خدمات إدارة المشاريع ألف درهم	تطوير وبيع العقارات ألف درهم	
٧٠,٨٣٦,٠٥٦	٢٩٣,٦٤٥	٣,٥٩٣,٩١٨	١,٨٤٨,٣٢٢	٤,٠٥٥,٥٧٨	٢٧,٧٨٠,٢٥٩	٤,٤٦٣,٠٤٤	٧,٨١٠,٩٩٧	٢٠,٩٩٠,٢٩٣	كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق) مجموع الموجودات
٥,٠٠٢,٤٤٦	١,٥٧٩	١١٤,١٦٥	٨٢٥,٩٠٩	٤٦,٦١٣	٣,١٧٢	٧,٤٦٨	٦,٣٧٩	٣,٩٩٧,١٦١	الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق) نفقات رأسمالية
٤,١٧٩,٤٦٣	-	-	-	-	٨٤٤,٧٨٠	٥٦٧,٥٦٣	-	٢,٧٦٧,١٢٠	نفقات المشاريع
٦١,٢٧٥,٩٨٤	١٠,٣٦٨,٣٢٩	١,٢٧٥,٣٤٠	٨٦٩,٨٥٤	٤,٣٠٦,٨١٧	٢٦,٤٩٠,٨٨١	٤,٦٢٧,٦٢٠	٥,٧٤٤,٤٨٧	٧,٥٩٢,٦٥٦	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مدقق) مجموع الموجودات
٢,٢١٣,٠٤٦	٥٥,٩٤١	٤٢,٦٦٧	٨٢,٩٨٩	١,٧٠٤,٠٤٦	٢٦٦,٨١٨	١١,٨٥٩	٣٠,٢٦٣	١٨,٤٦٣	الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدقق) نفقات رأسمالية
٨,١٠٨,٤٧٥	-	-	-	-	٥,٧٥٢,٧٥٠	٥٩١,٩٥٧	-	١,٧٦٣,٧٦٨	نفقات المشاريع

* يتعلق إجمالي الموجودات غير الموزعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بشكل رئيسي بالنقد والأرصدة لدى البنوك المحفوظ بها لدى الشركة بمبلغ ٩,٣١٠,٢٣٨ ألف درهم. خلال سنة ٢٠٢٣، تم تحويل هذه الأرصدة إلى القطاعات المعنية.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣٢ معلومات قطاعية (يتبع)

٢/٣٢ القطاع الجغرافي

تعمل المجموعة في الإمارات العربية المتحدة وبعض البلدان خارج الإمارات (بما في ذلك مصر). فيما يلي معلومات القطاع عن عمليات المجموعة:

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢			التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣		
المجموع ألف درهم	الدولية ألف درهم	دولة الإمارات العربية المتحدة ألف درهم	المجموع ألف درهم	الدولية ألف درهم	دولة الإمارات العربية المتحدة ألف درهم
٦١,٢٧٥,٩٨٤	٤,٦٢٧,٦٢٠	٥٦,٦٤٨,٣٦٤	٧٠,٨٣٦,٠٥٦	٤,٤٩٠,٩٤٤	٦٦,٣٤٥,١١٢
٤,٢٣٧,١٠٧	٦٥,٩١٧	٤,١٧١,١٩٠	٦,٤٩٧,٦٠٥	٥٣,٢٥٥	٦,٤٤٤,٣٥٠
٢,٤٧٠,٠٨٢	٨٤٩,٨٩٩	١,٦٢٠,١٨٣	١,٦٩١,٦١٥	٥١٧,٥٢٥	١,١٧٤,٠٩٠
١,٣٥٨,٧٩٦	٨,٠٣٨	١,٣٥٠,٧٥٨	١,٥٧٣,٩٤٠	٥,٤٩٩	١,٥٦٨,٤٤١
٨,٠٦٥,٩٨٥	٩٢٣,٨٥٤	٧,١٤٢,١٣١	٩,٧٦٣,١٦٠	٥٧٦,٢٧٩	٩,١٨٦,٨٨١
(٤,٦٧٦,٣٨٠)	(٥٨٩,٣٩٠)	(٤,٠٨٦,٩٩٠)	(٥,٦٧٤,٧٢٣)	(٤٠٩,٨٥٤)	(٥,٢٦٤,٨٦٩)
(١٠١,٨٥٥)	-	(١٠١,٨٥٥)	(٩٤,٧٣٦)	-	(٩٤,٧٣٦)
٣,٢٨٧,٧٥٠	٣٣٤,٤٦٤	٢,٩٥٣,٢٨٦	٣,٩٩٣,٧٠١	١٦٦,٤٢٥	٣,٨٢٧,٢٧٦
(١١٥,٩٣٢)	(٣٩,٨٩٠)	(٧٦,٠٤٢)	(٨١,٨٧٠)	(٥,٨١١)	(٧٦,٠٥٩)
(٦٧٥,١٨٥)	(١٠٥,٧٤١)	(٥٦٩,٤٤٤)	(٧٢٤,٢٧٥)	(٧٧,٢٣٨)	(٦٤٧,٠٣٧)
(٢٤٠,٢٢٢)	(٥,٢٣٢)	(٢٣٤,٩٩٠)	(٣١٨,١٢٧)	(٢,٦٠٢)	(٣١٥,٥٢٥)
(٨٩,٨٣٦)	(٢,١٩٣)	(٨٧,٦٤٣)	(١٦٨,٨٠٨)	(١٥,٠٥٣)	(١٥٣,٧٥٥)
٦٤,٣٢٧	-	٦٤,٣٢٧	٢١٢,١٧٦	-	٢١٢,١٧٦
٢٢,٨٨٨	-	٢٢,٨٨٨	١٩,٣٨٥	-	١٩,٣٨٥
٩,١٠٤	-	٩,١٠٤	-	-	-
(٦,٢٧٤)	-	(٦,٢٧٤)	(٥,٨٩٣)	-	(٥,٨٩٣)
١٣٢,٨٤٠	٥٨,٢٠٧	٧٤,٦٣٣	٣٤٦,٧٢٢	٧٥,٦٨٩	٢٧١,٠٣٣
(٢٧٣,٦١٠)	(٣٤,٨٩٤)	(٢٣٨,٧١٦)	(٤٣٢,٤٥٤)	(٣٩,٠١٣)	(٣٩٣,٤٤١)
٥٠,٣٩٨	١٨,١٢٧	٣٢,٢٧١	٢٣٨,٧٣٦	١٤,١٣٩	٢٢٤,٥٩٧
(٣٥,٩١٧)	(٣٥,٩١٧)	-	(٧٤,٨٣٤)	(٢٠,٦٤٣)	(٥٤,١٩١)
٢,١٣٠,٣٣١	١٨٦,٩٣١	١,٩٤٣,٤٠٠	٣,٠٠٤,٤٥٩	٩٥,٨٩٣	٢,٩٠٨,٥٦٦

مجموع الموجودات كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

بيان الربح أو الخسارة الموجز الموحد

إيرادات ودخل تأجير من عملاء خارجيين

- مع مرور الوقت

- في زمن محدد

- التأجير

إجمالي الإيرادات

تكلفة الإيرادات باستثناء رسوم الخدمة

مصاريف رسوم الخدمة

إجمالي الربح

مصاريف بيع وتسويق

مصاريف عمومية وإدارية

الإستهلاك والإطفاء

المخصصات، إنخفاض القيمة وشطب، صافي

مكسب من إعادة تقييم إستثمارات عقارية

مكسب من إستبعاد إستثمارات عقارية

مكسب من شراء صفقة

حصة في نتائج شركات زميلة ومشاريع مشتركة

إيرادات تمويل

تكاليف تمويل

إيرادات أخرى

مصرفون ضريبة الدخل

ربح الفترة



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣٣ إندماج الأعمال

الإستحواذات في سنة ٢٠٢٣

فيما يلي ملخص الإضافات الرئيسية من عمليات الاستحواذ في الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣:

المجموع	ماسترد أند لينين (إيضاح ٦/٣٣)	بساتين (إيضاح ٥/٣٣)	مدرسة فرجينيا (إيضاح ٣/٣٣)	مدرسة كينت (إيضاح ٢/٣٣)	إندماج (إيضاح ١/٣٣)	ألف درهم
٥٨٧,٢٠٧	١٣٧	٨,٣٣٦	١٥٢,٠٠٧	٤١١,٠٤٤	١٥,٦٨٣	ممتلكات وآلات ومعدات
١,١٣٠,٦٩٠	٢٤,٧٦٣	١٠٩,٢٤٤	٦٢,١٦٥	١٢٩,٠٢١	٨٠٥,٤٩٧	الموجودات غير الملموسة والشهرة
٤٢٠,١٨٠	-	-	٥,٣١٤	٤١١,٠٠٦	٣,٨٦٠	مطلوبات عقود الإيجار
٢٦,٩٢٧	٧٩	٢٢,٦١٨	-	-	٤,٢٣٠	حقوق الملكية غير المسيطرة

١/٣٣ إندماج أعمال إدارة العقارات والمرافق

في ١ يوليو ٢٠٢٣ أبرمت المجموعة اتفاقية مساهم واتفاقية مساهمة ("الاتفاقية") لتوحيد ودمج إدارة المرافق ("إف إم") ومنصة إدارة العقارات ("بي إم") الخاصة بالدار، وشركة أي إتش سي العقارية القابضة ذ.م.م ("أي إتش سي")، وشركة أبوظبي الوطنية للمعارض ش.م.ع ("أدنيك") (يشار إليها معا بـ "أصحاب المصلحة") في شركة الدار إيسيتيس هولدنغ ليميتد ("الدار إيسيتيس")، شركة تابعة لمجموعة الدار ("الصفقة").

وكجزء من الصفقة، تم الإستحواذ على شركة التزام لإدارة الأصول ذ.م.م (التزام)، وهي شركة خدمات لإدارة العقارات والمرافق، التي كانت مملوكة سابقا من قبل شركة أي إتش سي ومجموعة أدنيك، من قبل الدار إيسيتيس. تمت الصفقة من خلال آلية تحويل الأسهم، حيث استحوذت الدار إيسيتيس على كامل أسهم شركة التزام مقابل ١٧,٤٥٪ من الأسهم الصادرة لكل من شركة أي إتش سي وأدنيك.

في تاريخ الصفقة، أصدرت الدار إيسيتيس عدد ٤,٨٥٤ سهم لكل من الشركة العالمية القابضة ومجموعة أدنيك، وهو ما يمثل ٣٤,٩٪ من عدد أسهم الدار إيسيتيس. بلغت القيمة العادلة للدار إيسيتيس في تاريخ المعاملة ٢,٩٠٢,٥٧٩ ألف درهم (٢٠٨,٦٨٤ ألف درهم للسهم الواحد).

يوضح الجدول التالي القيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ للبدل المحول:

ألف درهم	
١,٨٨٩,٥٧٩	القيمة العادلة لشركة الدار إيسيتيس (ما قبل المعاملة)
١,٠١٣,٠٠٠	القيمة العادلة لشركة التزام
٢,٩٠٢,٥٧٩	القيمة العادلة لشركة الدار إيسيتيس (ما بعد المعاملة)
١,٠١٣,٠٠٠	البدل المحول للصفقة (٣٤,٩٪ من شركة الدار إيسيتيس بعد المعاملة)



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣٣ إندماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة ٢٠٢٣ (يتبع)

١/٣٣ إندماج أعمال إدارة العقارات والمرافق (يتبع)

تم إحتساب عملية الاستحواذ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناء على ذلك، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة بالقيمة العادلة المؤقتة لكلٍ منها. إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيم العادلة المؤقتة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة مبينة في الجدول التالي:

ألف درهم	الموجودات
١٥,٦٨٣	ممتلكات وآلات ومعدات
١٦٧,٨١٠	موجودات غير ملموسة (١)
١٢,٧٠٠	موجودات العقود
٣٨٣,٦٥٨	ذمم مدينة تجارية وأخرى (٢)
٥,٨١٣	مخزون
٧٥,٠٧٥	نقد وأرصدة لدى البنوك
٦٦٠,٧٣٩	مجموع الموجودات
	المطلوبات
٢٨,٠٩٦	مكافآت الموظفين
٣,٨٦٠	مطلوبات عقود الإيجار
٥٥٢	دفعات مقدمة من عملاء
٢٤٨,٦٨٨	ذمم دائنة تجارية وأخرى
٢٨١,١٩٦	مجموع المطلوبات
٣٧٩,٥٤٣	إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة
(٤,٢٣٠)	حقوق الملكية غير المسيطرة
٣٧٥,٣١٣	حصة المجموعة في صافي الموجودات المستحوذ
(١,٠١٣,٠٠٠)	ناقصاً: بدل الشراء
(٦٣٧,٦٨٧)	الشهرة (٣)

تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

ألف درهم	النقد المدفوع للإستحواذ
-	النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال
٧٥,٠٧٥	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)
٧٥,٠٧٥	تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية) (٤)
(٢,٢٥٧)	صافي النقد الداخل عند الإستحواذ
٧٢,٨١٨	



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣٣ إندماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة ٢٠٢٣ (يتبع)

١/٣٣ إندماج أعمال إدارة العقارات والمرافق (يتبع)

(١) تشمل الموجودات غير الملموسة "العلامات التجارية" و"العلاقات مع العملاء" والتي يتم تقييمها باستخدام طريقة "الإعفاء من الرسوم" و"طريقة الأرباح الزائدة متعددة الفترات" على التوالي.

(٢) تبلغ القيمة العادلة للذمم المدينة ٣٨٣,٦٥٨ ألف درهم وتتكون من إجمالي المبلغ التعاقدى المستحق بمبلغ ٣٩٢,١٥٨ ألف درهم، منها ٨,٥٠٠ ألف درهم كان من المتوقع أن تكون غير قابلة للتحويل في تاريخ الاستحواذ.

(٣) تعود الشهرة المعترف بها بشكل رئيسي إلى:

- الكفاءات التشغيلية التي من المتوقع أن يتم الحصول عليها من التكامل، مما يؤدي إلى احتمال وجود أكبر في السوق وتوسيع نطاق العملاء الديموغرافي
- تحقيق أهداف النمو الاستراتيجي
- التوسع الاستراتيجي في وجود سوق الدار إيسيتيس خارج نطاق جغرافيتها الأصلية من خلال تبادل المعرفة والاستفادة من القدرات
- أوجه التآزر الجوهرية المتوقعة مثل وفورات الحجم التي يمكن أن تعود الدار إيسيتيس إلى تأمين فرص جديدة والمنافسة والاستثمار في التكنولوجيا التي تستكمل أعمال إدارة العقارات وإدارة المرافق الحالية
- الموجودات غير الملموسة الأخرى غير المؤهلة للاعتراف المنفصل بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٨ (على سبيل المثال، القوى العاملة المجمعة والعمليات)

(٤) بلغت التكاليف المتعلقة بالاستحواذ ٢,٢٥٧ ألف درهم تم تحميلها خلال الفترة وتم إدراجها ضمن المصاريف العمومية والإدارية.

(٥) منذ تاريخ الاستحواذ، ساهمت شركة التزام بإيرادات بمبلغ ١٦٠,٨٣١ ألف درهم وصافي ربح بمبلغ ٦,٨٧٧ ألف درهم في عمليات المجموعة. لو تم الاستحواذ في بداية السنة، لكانت إيرادات المجموعة أعلى بمبلغ ٣٤٥,٠٠٦ ألف درهم وكان صافي الربح أعلى بمبلغ ٢٥,١٧٨ ألف درهم.

(٦) نتج عن تحويل حصة المجموعة في شركة الدار إيسيتيس إلى صافي ربح بمبلغ ٣٣٧,٧٢٦ ألف درهم والذي يمثل ربح من تغير المنفعة دون فقدان السيطرة وبالتالي تم إحتسابه ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية. كما نتج عن الصفقة حقوق غير مسيطرة بمبلغ ٦٧٥,٢٧٦ ألف درهم.

٢/٣٣ كينت كولينج وكينت نيرسري

في ٣ مايو ٢٠٢٣، وقعت الدار للتعليم - شركة الشخص الواحد ذ.م.م. ("الدار للتعليم" وهي شركة تابعة للشركة) اتفاقية لشراء كينت كولينج ذ.م.م. - منطقة حرة وكينت نيرسري ذ.م.م. - منطقة حرة ("كينت كولينج")، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في دبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل بدل إجمالي قدره ١٢٠,٠٠٠ ألف درهم. في ١ سبتمبر ٢٠٢٣، تم الانتهاء من جميع الشروط الرئيسية السابقة للاستكمال واستحوذت المجموعة على السيطرة على كينت. يتمثل النشاط الرئيسي لكينت في تقديم الخدمات التعليمية بموجب المناهج البريطانية. تم الاستحواذ على كينت كجزء من نمو وتوسع أعمال الدار التعليمية في مجال التعليم إلى جانب التوسع خارج أبوظبي. تمت المحاسبة عن عملية الاستحواذ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناء على ذلك، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة بالقيمة العادلة لكل منها.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣٣ إندماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة ٢٠٢٣ (يتبع)

٢/٣٣ كينت كولينج وكينت نيرسري (يتبع)

إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيم العادلة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة مبينة في الجدول أدناه:

ألف درهم	الموجودات
٤١١,٠٤٤	ممتلكات وآلات ومعدات
٣٩,٩٠٤	موجودات غير ملموسة
١٢,٥٠٠	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٥,٠٣٧	نقد وأرصدة لدى البنوك
٤٦٨,٤٨٥	مجموع الموجودات

ألف درهم	المطلوبات
٣,٤٧٤	مكافآت الموظفين
٤١١,٠٠٦	مطلوبات عقود الإيجار
١٤,٦٥٠	دفعات مقدمة من عملاء
٨,٤٧٢	ذمم دائنة تجارية وأخرى
٤٣٧,٦٠٢	مجموع المطلوبات

ألف درهم	إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة
٣٠,٨٨٣	حقوق الملكية غير المسيطرة
-	حصة المجموعة في صافي الموجودات المستحوذ
٣٠,٨٨٣	ناقصاً: بدل الشراء
(١٢٠,٠٠٠)	الشهرة
(٨٩,١١٧)	

تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

ألف درهم	النقد المدفوع للإستحواذ*
(١١٧,٧٨٢)	صافي النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال
٥,٠٣٧	
(١١٢,٧٤٥)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)
(١٠,٦٦٨)	تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)
(١١٤,٤١٣)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ

*سيتم دفع البديل المتبقي بمبلغ ٢,٢١٨ ألف درهم إلى البائع بعد تسوية حساب مبلغ التعديل الفعلي.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣٣ إندماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة ٢٠٢٣ (يتبع)

٢/٣٣ كينت كولينج وكينت نيرسري (يتبع)

بلغت التكاليف المتعلقة بالاستحواذ مبلغ ١,٦٦٨ ألف درهم تم تسجيلها خلال الفترة وتم إدراجها ضمن المصاريف العمومية والإدارية. منذ تاريخ الاستحواذ، ساهمت كينت بإيرادات بمبلغ ٦,٣٦٣ ألف درهم وصافي خسارة بمبلغ ٤٨٢ ألف درهم في عمليات المجموعة. إذا تم الاستحواذ في بداية السنة، فإن إيرادات المجموعة كانت ستترفع بمبلغ ٤٦,١١١ ألف درهم وصافي الخسارة بمبلغ ٢,١٦٢ ألف درهم. يستند صافي الموجودات المعترف بها في هذه البيانات المالية الموحدة إلى تقييم مؤقت لقيمتها العادلة.

تعود الشهرة المعترف بها في المقام الأول إلى أوجه التآزر المتوقعة والمزايا الأخرى من دمج أصول وأنشطة كينت مع مجموعة الدار للتعليم، باعتبارها أكبر مزود تعليمي رائد في أبوظبي. إن الموجودات غير الملموسة المستحوذ كجزء من إندماج الأعمال هي على شكل علاقات الطلاب وعلاقات العملاء. من المتوقع أن يحقق الجسم الطلابي الحالي إيرادات على مدى ١٥ سنة من دورة الصف الكامل.

٣/٣٣ مدرسة فيرجينيا الدولية الخاصة ذ.م.م.

في ٢ أغسطس ٢٠٢٣، استحوذت شركة الدار للتعليم على ١٠٠٪ من أسهم مدرسة فيرجينيا الدولية الخاصة - شركة الشخص الواحد ذ.م.م، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة ("فيرجينيا") مسجلة في أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل بدل إجمالي قدره ٢١٠,٥٠٩ ألف درهم. الشركة مرخصة لتشغيل دور الحضانه ورياض الأطفال والتعليم الابتدائي العام والتعليم التمهيدي (المتوسط) والتعليم الثانوي. تم احتساب الإستحواذ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناءً عليه، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة بالقيمة العادلة لكل منها. تم الاستحواذ على فيرجينيا كجزء من نمو وتوسع أعمال الدار التعليمية في قطاع التعليم.

إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيم العادلة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة مبينة في الجدول أدناه:

ألف درهم	الموجودات
١٥٢,٠٠٧	ممتلكات وآلات ومعدات
١٣,٢٤٤	موجودات غير ملموسة
١٠,٦٠٩	نم مدينة تجارية وأخرى
١,٠٠٣	مخزون
٤,٩٩١	نقد وأرصدة لدى البنوك
١٨١,٨٥٤	مجموع الموجودات
	المطلوبات
١,١٤٢	مكافآت الموظفين
٥,٣١٤	مطلوبات عقود الإيجار
٧,٤٦٧	دفعات مقدمة من عملاء
٦,٣٤٢	نم دائنة تجارية وأخرى
٢٠,٢٦٥	مجموع المطلوبات



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣٣ إندماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة ٢٠٢٣ (يتبع)

٣/٣٣ مدرسة فرجينيا الدولية الخاصة ذ.م.م. (يتبع)

ألف درهم

١٦١,٥٨٩

إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة

(٢١٠,٥٠٩)

ناقصاً: بدل الشراء

(٤٨,٩٢٠)

الشهرة

تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

ألف درهم

(١٨٨,٥٨٦)

النقد المدفوع للإستحواذ*
صافي النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال

٤,٩٩١

(١٨٣,٥٩٥)

صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)
تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)

(٩٢٣)

(١٨٤,٥١٨)

صافي النقد الخارج عند الإستحواذ

* سيتم دفع البديل المتبقي بمبلغ ٢١,٩٢٣ ألف درهم إلى البائع بما يتماشى مع شروط وأحكام اتفاقية البيع والشراء.

بلغت التكاليف المتعلقة بالاستحواذ ٩٢٣ ألف درهم تم تسجيلها خلال السنة وتم إدراجها ضمن المصاريف العمومية والإدارية. من تاريخ الاستحواذ، ساهمت فرجينيا بإيرادات بمبلغ ٧,٣٨٩ ألف درهم وصافي ربح بمبلغ ٢,١٤٥ ألف درهم في عمليات المجموعة. إذا تم الاستحواذ في بداية السنة، فإن إيرادات المجموعة كانت ستترفع بمبلغ ٢٧,٤١٧ ألف درهم وصافي الأرباح سيكون أعلى بمبلغ ٨,٢٦٠ ألف درهم.

يستند صافي الموجودات المعترف بها في هذه البيانات المالية الموجزة الموحدة على قيمها العادلة.

تعود الشهرة المعترف بها في المقام الأول إلى أوجه التآزر المتوقعة والمزايا الأخرى من إندماج بين موجودات وأنشطة فرجينيا مع مجموعة الدار للتعليم، باعتبارها أكبر مزود تعليمي رائد في أبوظبي.

إن الموجودات غير الملموسة المستحوذ كجزء من إندماج الأعمال هي على شكل علاقات مع الطلاب حيث تتمتع المدرسة بمعدل استبقاء مرتفع، حيث من المتوقع أن يحقق الجسم الطلابي الحالي إيرادات على مدى فترة طويلة. على هذا النحو، تعد العلاقة مع الطلاب محرك رئيسي للإيرادات ومن المتوقع أن تكون ذات قيمة.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣٣ إندماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة ٢٠٢٣ (يتبع)

٤/٣٣ شركة أبوظبي الأول العقارية ذ.م.م

في ٩ سبتمبر ٢٠٢٣، وقعت شركة بروفييس لإدارة العقارات - شركة الشخص الواحد ذ.م.م ("بروفيس" وهي شركة تابعة للشركة) اتفاقية للاستحواذ على ١٠٠٪ من رأس المال المصدر لشركة أبوظبي الأول العقارية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م ("أبوظبي الأول العقارية")، وهي شركة مملوكة بالكامل لشركة أبوظبي الأول العقارية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م. شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة. في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣، لم يتم استيفاء بعض الشروط الجوهرية لإتمام المعاملة، وبالتالي لم تكتمل المعاملة وبالتالي لم يتم توحيدها في هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

٥/٣٣ بساتين لتنسيق الحدائق

في ٢٨ مايو ٢٠٢٣، وقعت شركة الدار العقارية للاستثمار - شركة الشخص الواحد ذ.م.م. ("الدار العقارية" وهي شركة تابعة للشركة) اتفاقية للاستحواذ على ٧٥٪ من رأس المال المصدر لشركة بساتين القابضة المحدودة ("بساتين")، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل بدل إجمالي قدره ١٣٨,٨٢٢ ألف درهم. تم الاستحواذ على شركة بساتين كجزء من خطة الدار لتوسيع نطاق منصفها المتكاملة لإدارة العقارات والمرافق، الدار إستايتس. تم احتساب الإستحواذ باستخدام طريقة الإستحواذ المحاسبية، وبناء على ذلك، تم الإعتراف بالموجودات القابلة للتحديد والمطلوبات المقبولة بالقيم العادلة المؤقتة لكل منها.

إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيم العادلة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة مبينة في الجدول التالي:

ألف درهم	الموجودات
٨,٣٣٦	ممتلكات وآلات ومعدات
٣٨,٢٧٥	موجودات غير ملموسة
٢٠,٦٣٨	موجودات العقود
٦٥,١٩٧	ذمم مدينة تجارية وأخرى
١,٣٧٧	مخزون
٣٦,٩٦٠	نقد وأرصدة لدى البنوك
١٧٠,٧٨٣	مجموع الموجودات
	المطلوبات
٥,٢٤٥	مكافآت الموظفين
٣,٧٠٩	محتجزات دائنة
١,٨٤٢	دفعات مقدمة من عملاء
٦٩,٥١٦	ذمم دائنة تجارية وأخرى
٨٠,٣١٢	مجموع المطلوبات



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣٣ إندماج الأعمال والتزامات إندماج الأعمال (يتبع)

٥/٣٣ بساتين لتنسيق الحقائق (يتبع)

ألف درهم

٩٠,٤٧١
(٢٢,٦١٨)
٦٧,٨٥٣
(١٣٨,٨٢٢)
(٧٠,٩٦٩)

مجموع الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة
حقوق الملكية غير المسيطرة
حصة المجموعة في صافي الموجودات المستحوذ
ناقصاً: بدل الشراء
الشهرة

تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

ألف درهم

(١٣٨,٨٢٢)
٣٦,٩٦٠
(١٠١,٨٦٢)
(٣,٠١٧)
(١٠٤,٨٧٩)

النقد المدفوع للإستحواذ
صافي النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال

صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)
تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)
صافي النقد الخارج عند الإستحواذ

بلغت التكاليف المتعلقة بالاستحواذ ٣,٠١٧ ألف درهم تم تسجيلها خلال الفترة وتم إدراجها ضمن المصاريف العمومية والإدارية. من تاريخ الاستحواذ، بلغت مساهمة شركة بساتين في الإيرادات بمبلغ ١١٩,٧٤٨ ألف درهم وصافي الربح بمبلغ ٩,٧١٨ ألف درهم في عمليات المجموعة. إذا تم الاستحواذ في بداية السنة، فإن إيرادات المجموعة كانت سترتفع بمقدار ١٠٤,٦٥٤ ألف درهم وصافي الربح سيكون أعلى بمبلغ ٨,٦١٠ ألف درهم.

تعود الشهرة المعترف بها بشكل أساسي إلى أوجه التعاون المتوقعة والمزايا الأخرى من الاستحواذ. تم الاعتراف بالموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها كجزء من إندماج الأعمال على شكل عقود العملاء وعلاقات العملاء، حيث أبرمت بساتين بعض العقود الثابتة مع العملاء لتقديم الخدمات لفترات تتجاوز سنة واحدة، بالإضافة إلى تحقيق إيرادات من العديد من العملاء الذين لديهم علاقة طويلة الأجل واحتمال قيام العملاء بتجديد العقود عالي للغاية حيث أن غالبية قاعدة عملاء بساتين هي علاقات عملاء طويلة الأمد.

٦/٣٣ ماسترد أند لينين

في ٢٧ ديسمبر ٢٠٢٢، وقعت المجموعة اتفاقية الاستحواذ على ٧٥٪ من أسهم شركة ماسترد أند لينين انتيربور ديزاين هولدينغ ليمتد (ام أند ال) مقابل بدل قدره ٢٥,٠٠٠ ألف درهم. تأسست ام أند ال في سوق أبوظبي العالمي، الإمارات العربية المتحدة وتعمل في خدمات أعمال التصميم الداخلي المتميزة في الإمارات العربية المتحدة. تم الاستحواذ على ام أند ال لاستكمال نموذج الدار للتطوير والمبيعات والبناء والإدارة والخدمات المرتبطة بالعقارات في المنطقة. تم احتساب عملية الاستحواذ اعتباراً من ١٤ فبراير ٢٠٢٣ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناءً عليه، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة بالقيمة العادلة المؤقتة الخاصة بكل منها.

نتج عن عملية الاستحواذ الاعتراف بحصة غير مسيطرة بقيمة ٧٩ ألف درهم وشهرة بقيمة ٢٤,٧٦٣ ألف درهم والتي تعود إلى نموذج الأعمال القوي ومزايا التكامل الرأسي والتأزر وتحسين التكلفة. كما ساهم المساهم غير المسيطر بمبلغ ٢,٠٠٠ ألف درهم في حقوق ملكية ام أند ال. كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣، تم دفع المبلغ بالكامل. بلغ النقد المستحوذ عند الاستحواذ ١,٧٨١ ألف درهم.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣٣ إندماج الأعمال والتزامات إندماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة ٢٠٢٢

٧/٣٣ مدرسة الشهب الخاصة ذ.م.م

في ٢٠ يناير ٢٠٢٢، وقعت الدار للتعليم - شركة الشخص الواحد ذ.م.م. ("الدار للتعليم" إحدى الشركات التابعة للشركة) اتفاقية شراء مدرسة الشهب الخاصة ذ.م.م ("الشهب")، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل بدل إجمالي قدره ٧٢,٢١٠ ألف درهم. في ١ يونيو ٢٠٢٢، تم الانتهاء من جميع الشروط الرئيسية السابقة للانجاز، وبالتالي فإن ١ يونيو ٢٠٢٢ هو التاريخ الذي استحوذت فيه المجموعة على السيطرة على الشهب. تم الاستحواذ على الشهب كجزء من نمو وتوسع أعمال الدار للتعليم في مجال التعليم. تم احتساب الاستحواذ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناء على ذلك، تم الإعتراف بالموجودات القابلة للتحديد والمطلوبات المقبولة بالقيم العادلة لكل منها.

إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيم العادلة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة مبينة في الجدول التالي:

ألف درهم	
٧٤,٠٥٤	الموجودات
١,٤٨٣	ممتلكات وآلات ومعدات
٢,١٥٨	موجودات غير ملموسة
١,٨٢١	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٧٩,٥١٦	نقد وأرصدة لدى البنوك
	مجموع الموجودات
١,٢٤٦	المطلوبات
١٢,٦٦٠	مكافآت الموظفين
٢,٥٢١	ذمم دائنة تجارية وأخرى
١٦,٤٢٧	إلتزامات عقود الإيجار
	مجموع المطلوبات
٦٣,٠٨٩	مجموع صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة
	تم إستيفاؤه من خلال:
(٦٥,٠٨٤)	النقد
(٧,١٢٦)	البذل المؤجل
(٧٢,٢١٠)	
(٩,١٢١)	الشهرة



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣٣ إندماج الأعمال والتزامات إندماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة ٢٠٢٢ (يتبع)

٧/٣٣ مدرسة الشهب الخاصة ذ.م.م (يتبع)

تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

ألف درهم	
(٦٥,٠٨٤)	النقد المدفوع للإستحواذ
١,٨٢١	صافي النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال
(٦٣,٢٦٣)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)
(١,٠٩٨)	تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)
(٦٤,٣٦١)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ

٨/٣٣ توافق لتطوير المشاريع العقارية ذ.م.م

في ١٨ أبريل ٢٠٢٢، وقعت شركة الدار اللوجستية القابضة المحدودة (شركة تابعة للشركة) اتفاقية بيع وشراء ٧٠٪ من حصة شركة توافق لتطوير المشاريع العقارية ذ.م.م. ("توافق") مقابل بدل قدره ٣٣١,٠٣٣ ألف درهم. تأسست توافق في أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة وتشارك في تطوير واستثمار وإدارة العقارات الصناعية. تم الاستحواذ على شركة توافق كجزء من خطة الدار للاستثمار لتتويج محفظتها وقطاعها إلى قطاعات صناعية ولوجستية. تم احتساب الاستحواذ اعتباراً من ١ أبريل ٢٠٢٢ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناءً عليه، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد والمطلوبات المقبولة بالقيم العادلة لكل منها.

إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة مبينة في الجدول أدناه:

ألف درهم	الموجودات
٦٩٧,٥٢٩	إستثمارات عقارية
٢,٤٤٧	ممتلكات وآلات ومعدات
٥,٤٠٣	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٣١,٩٤٦	نقد وأرصدة لدى البنوك
٧٣٧,٣٢٥	مجموع الموجودات
١,٤١١	المطلوبات
١٣٣,٤٣٩	مكافآت الموظفين
١٠٢,٣٥٥	إلتزامات عقود الإيجار
٨,٥٧٦	قروض بنكية
٩,٥٣٦	دفعات مقدمة من عملاء
٢٥٥,٣١٧	ذمم دائنة تجارية وأخرى
	مجموع المطلوبات



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣٣ إندماج الأعمال والتزامات إندماج الأعمال (يتبع)

٨/٣٣ توافق لتطوير المشاريع العقارية ذ.م.م (يتبع)

ألف درهم

٤٨٢,٠٠٨
(١٤١,٨٧١)
٣٤٠,١٣٧
(٣٣١,٠٣٣)
٩,١٠٤

إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة
حقوق الملكية غير المسيطرة
حصة المجموعة في صافي الموجودات المستحوذة
ناقصاً: بدل الشراء
مكسب شراء صفقة

تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

ألف درهم

(٣٣١,٠٣٣)
٣١,٩٤٦
(٢٩٩,٠٨٧)
(١,٨٠٧)
(٣٠٠,٨٩٤)

النقد المدفوع للإستحواذ
صافي النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال
صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)
تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)
صافي النقد الخارج عند الإستحواذ

٩/٣٣ شركة ميس ماكرو للخدمات الفنية ذ.م.م.

في ١ أغسطس ٢٠٢٢، استحوذت شركة خدمة - شركة الشخص الواحد ذ.م.م. (شركة تابعة للشركة) على ١٠٠٪ من أسهم شركة ميس ماكرو للخدمات الفنية ذ.م.م. ("ماس") مقابل بدل قدره ٤,٤ مليون درهم. تأسست شركة ميس في دبي، الإمارات العربية المتحدة وتعمل في خدمات إدارة المرافق. تم الاستحواذ على ميس كجزء من خطة خدمة لتنمية أعمال إدارة المرافق. تم احتساب عملية الاستحواذ اعتباراً من ١ أغسطس ٢٠٢٢ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناءً عليه، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة بالقيم العادلة لكل منها. نتج عن عملية الاستحواذ الاعتراف بمكسب شراء صفقة بقيمة ٦٢٨ ألف درهم وموجودات غير ملموسة (عقود العملاء والعلاقات والعقود الحصرية) بمبلغ ٤,٣٤٣ ألف درهم. بلغ النقد المستحوذ خلال عملية الإستحواذ مبلغ ١,١٣٢ ألف درهم.

١٠/٣٣ شركة باكتيف للحلول المستدامة ذ.م.م.

في ١ أغسطس ٢٠٢٢، استحوذت خدمة على ١٠٠٪ من أسهم شركة باكتيف للحلول المستدامة ذ.م.م. ("باكتيف") مقابل بدل قدره ١٠ مليون درهم. تأسست شركة باكتيف في أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة وهي متخصصة في إدارة الطاقة وعقود أداء الطاقة والتشغيل الآلي للمباني وأنظمة التحكم. تم الإستحواذ على باكتيف كجزء من خطة ورؤية مجموعة الدار للعمل والتوسع في خدمات إدارة الطاقة. تم احتساب عملية الاستحواذ اعتباراً من ١ أغسطس ٢٠٢٢ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناءً عليه، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة بالقيم العادلة لكل منها. نتج عن عملية الاستحواذ الاعتراف بالشهرة بمبلغ ٢,٣٤٥ ألف درهم وموجودات غير ملموسة (عقود العملاء والمرخص لهم) بمبلغ ٦,٢٠٦ ألف درهم. بلغ النقد المستحوذ خلال عملية الإستحواذ مبلغ ١٨٥ ألف درهم.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣٣ إندماج الأعمال والتزامات إندماج الأعمال (يتبع)

١١/٣٣ شركة سبارك للخدمات الأمنية ذ.م.م.

في ١ سبتمبر ٢٠٢٢، استحوذت خدمة على ١٠٠٪ من أسهم شركة سبارك للخدمات الأمنية- شركة الشخص الواحد ذ.م.م.، أبوظبي وسبارك للخدمات الأمنية- ذ.م.م. دبي (يشار إليها معا بـ "سبارك") مقابل بدل قدره ١٢٠ مليون درهم. تقدم سبارك مجموعة شاملة من الحلول الأمنية للعملاء التجاريين والسكني في دولة الإمارات العربية المتحدة. تم الاستحواذ على سبارك لتعزيز نظام إدارة العقارات والمرافق المتكاملة لشركة الدار واستكمال مزودي الخدمات الحاليين مع محفظة الدار. تم احتساب الاستحواذ اعتباراً من ١ سبتمبر ٢٠٢٢ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناء على ذلك، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد والمطلوبات المقبولة بالقيم العادلة لكل منها.

إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيم العادلة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة مبينة في الجدول التالي:

ألف درهم	الموجودات
١٢,٧٥٦	ممتلكات وآلات ومعدات
٢٧,٩٤٨	موجودات غير ملموسة
٤٨٥	مخزون
٩٩,١٢٦	ذمم مدينة تجارية وأخرى
١٧,٠٧٢	نقد وأرصدة لدى البنوك
١٥٧,٣٨٧	مجموع الموجودات
	المطلوبات
١,٤٢٦	مطلوبات عقود الإيجار
٣٦,٩٧٧	مزاييا الموظفين
٣٦,٦٢٢	ذمم دائنة تجارية وأخرى
٧٥,٠٢٥	مجموع المطلوبات
٨٢,٣٦٢	إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة
(١٢٠,٠١٩)	ناقصاً: بدل الشراء
(٣٧,٦٥٧)	الشهرة

تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

ألف درهم	النقد المدفوع للإستحواذ
(١٠٤,١٣٢)	صافي النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال
١٧,٠٧٢	
(٨٧,٠٦٠)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)
(٢,٤٥٩)	تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)
(٨٩,٥١٩)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣٣ إندماج الأعمال والتزامات إندماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة ٢٠٢٢ (يتبع)

١٢/٣٣ ساغا أو إيه سي

في ١٩ أكتوبر ٢٠٢٢، استحوذت شركة بروفييس لخدمات إدارة جمعيات الملاك ذ.م.م ("بروفيس أو إيه سي") وهي شركة تابعة للمجموعة) على ١٠٠٪ من رأس المال المصدر لشركة ساغا الدولية لخدمات إدارة جمعية الملاك الدولية ذ.م.م وشركة ساغا أو إيه سي إم سي سي ("ساغا أو إيه سي")، وهما منشآت تم تأسيسهما في دبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل بدل قدره ٣٧ مليون درهم. تعمل ساغا أو إيه سي في خدمات إدارة الممتلكات وتم الاستحواذ عليها كجزء من خطة بروفييس لاستكمال وتوسيع محفظة جمعية الملاك. تم احتساب عملية الاستحواذ اعتباراً من ١٩ أكتوبر ٢٠٢٢ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناءً عليه، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة بالقيمة العادلة لكل منها. نتج عن عملية الاستحواذ الاعتراف بالشهرة بمبلغ ٤,٩٤٤ ألف درهم والموجودات غير الملموسة (علاقة العملاء) بمبلغ ٣١,٣٩٦ ألف درهم.

٣٤ ضريبة الدخل

تقوم المجموعة باحتساب مصروف ضريبة الدخل للفترة باستخدام معدل الضريبة المطبق على إجمالي الأرباح السنوية المتوقعة. فيما يلي المكونات الرئيسية لمصروف ضريبة الدخل في بيان الربح أو الخسارة الموجز الموحد:

التسعة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدقق) ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق) ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدقق) ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق) ألف درهم
٣٦,٨٣٦	١٦,٨٢٥	١٥,٤٧٩	٨,٠٦٧
٩٥	-	٩٥	-
(١,٠١٤)	٣٥,١٢١	(٣,٨٧٦)	٣١,٣٨٠
-	٢٢,٨٨٨	-	٢٢,٨٨٨
٣٥,٩١٧	٧٤,٨٣٤	١١,٦٩٨	٦٢,٣٣٥

ضريبة الدخل الحالية:

مصروف ضريبة الدخل الحالية

مصروف الضريبة على توزيعات الأرباح

ضريبة الدخل المؤجلة:

المتعلقة بإنشاء وعكس الفروق المؤقتة

المتعلقة بتنفيذ قانون ضريبة دخل الشركات في دولة الإمارات العربية

المتحدة*

مصروف ضريبة الدخل معترف بها في بيان الربح أو الخسارة



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣٤ ضريبة الدخل (يتبع)

بتاريخ ٩ ديسمبر ٢٠٢٢، أصدرت وزارة المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة مرسوم بقانون اتحادي رقم ٤٧ لسنة ٢٠٢٢ بشأن فرض ضريبة على الشركات والأعمال ("القانون") لتنفيذ نظام ضريبة الشركات الاتحادي في دولة الإمارات العربية المتحدة. يتم تطبيق نظام ضريبة الشركات الجديد على الفترات المحاسبية التي تبدأ في أو بعد ١ يونيو ٢٠٢٣.

يحدد القرار رقم ١١٦ لسنة ٢٠٢٢ (الذي تم نشره في ديسمبر ٢٠٢٢ والذي يعتبر ساري المفعول اعتباراً من ١٦ يناير ٢٠٢٣) على أن الدخل الخاضع للضريبة الذي لا يتجاوز ٣٧٥,٠٠٠ درهم سيخضع لمعدل ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة بنسبة صفر٪، وأن الدخل الخاضع للضريبة الذي يتجاوز ٣٧٥,٠٠٠ درهم سيخضع لمعدل ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة بنسبة ٩٪. مع نشر هذا القرار، يعتبر قانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة قد تم تشريعه بشكل جوهري لأغراض المحاسبة عن ضرائب الدخل.

تواصل وزارة المالية إصدار قرارات تكميلية صادرة عن مجلس وزراء دولة الإمارات العربية المتحدة (القرارات) لتوضيح بعض جوانب قانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة. إن مثل هذه القرارات وغيرها من التوجيهات التفسيرية للهيئة الاتحادية للضرائب في دولة الإمارات العربية المتحدة، مطلوبة لإجراء تقييم كامل لتأثير قانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة على المجموعة.

* يتعلق هذا بالاعتراف المبدئي للالتزامات الضريبية المؤجلة فيما يتعلق بتسويات توزيع أسعار الشراء التاريخية ومواءمة السياسات المحاسبية المدرجة في بيان المركز المالي المرحلي الموحد للمجموعة. في حين أن تعديلات توزيع سعر الشراء تتعلق بمعاملات الشركات المنجزة في فترات محاسبية سابقة، فإن الالتزام الضريبي المؤجل ينشأ نتيجة تطبيق قانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة، وعلى أساس أن المنشآت التي تخضع لتعديلات توزيع سعر الشراء هذه يجب أن تخضع لضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة في المستقبل.

موجودات الضريبة المؤجلة

فيما يلي أهم المطلوبات والموجودات الضريبية المؤجلة المعترف بها من قبل المجموعة. يتم مقاصة موجودات ومطلوبات الضرائب المؤجلة عندما يكون هناك حق واجب النفاذ قانونياً لمقاصة موجودات الضرائب الحالية مقابل الالتزامات الضريبية الحالية وعندما تتعلق بضرائب الدخل المفروضة من قبل نفس سلطة الضرائب وتتوي المجموعة تسوية الموجودات والمطلوبات الضريبية الحالية على الأساس الصافي.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مدقق) ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق) ألف درهم	
		موجودات الضريبة المؤجلة
		مخصصات
٥٢,٠٨٢	٣٨,٦٨٥	خسائر ضريبية مرحلة
١٠,١٨١	٨,٤٥٢	
٦٢,٢٦٣	٤٧,١٣٧	
		مطلوبات الضريبة المؤجلة
		تحويل عملات أجنبية
(٤,١٣٨)	(٤,٣٥٥)	ممتلكات وآلات ومعدات
(٦٥٧)	(٢٣٨)	أخرى
(١٦٦)	(١٠٣)	
٥٧,٣٠٢	٤٢,٤٤١	صافي موجودات الضريبة المؤجلة



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣٤ ضريبة الدخل (يتبع)

موجودات ضريبية مؤجلة غير معترف بها

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مدقق) ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق) ألف درهم	
٢١,٧٤٦	١٨,٢٧٤	فروق الخصم المؤقت
٢,٥٢٠	١,٧٣٤	خسائر ضريبية مرحلة
٢٤,٢٦٦	٢٠,٠٠٨	

لم يتم الاعتراف بالموجودات الضريبية المؤجلة فيما يتعلق بالبنود المذكورة أعلاه لأنه لا يعتبر من المحتمل أن تكون هناك أرباح مستقبلية خاضعة للضريبة متاحة لتبرير الاعتراف بالموجودات الضريبية المؤجلة.

مطلوبات الضريبة المؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مدقق) ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق) ألف درهم	
-	٢٢,٨٨٨	المتعلقة بتنفيذ قانون ضريبة دخل الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة
-	٣١,٣٠٢	المتعلقة بإنشاء وعكس الفروق المؤقتة
-	١٦,٥٨٥	المتعلقة بعمليات الاستحواذ
-	٧٠,٧٧٥	

٣٥ إحتياطي تحويل عملات أجنبية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مدقق) ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق) ألف درهم	
-	(٣٨٥,٣١٢)	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
(٦٤٣,٦٨٩)	(٢٥١,٤٨٥)	فروق الصرف عند تحويل صافي الموجودات للعمليات الأجنبية
٢٥٨,٣٧٧	١٠٠,٩٤٥	متعلقة بحقوق الملكية غير المسيطرة
(٣٨٥,٣١٢)	(٥٣٥,٨٥٢)	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣٦ احتياطي تحوط التدفقات النقدية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مدقق) ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق) ألف درهم	
(٤٢٢)	١٩٠,٢٤٨	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
١٩٣,٣٩٤	(٢٢,٠٥٢)	حركة القيمة العادلة المتراكمة الناتجة عن أدوات التحوط خلال الفترة/ السنة المصنفة ضمن تحوطات التدفقات النقدية
٦,٩٤٧	(٢,٤٣٠)	الأرباح/ (الخسارة) المتراكمة الناتجة عن أدوات التحوط المعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة (إيضاح ٢٢)
(٩,٦٧١)	٢,٩٠٧	عائد إلى حقوق الملكية غير المسيطرة
١٩٠,٢٤٨	١٦٨,٦٧٣	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

٣٧ حقوق الملكية غير المسيطرة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مدقق) ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق) ألف درهم	
٧١٥,٢١٣	٤,٣٨٠,٢١٨	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
١٩٩,٢٦٩	٢٨٦,٤٩٨	حصة في الربح للفترة/ السنة
(٢٤٨,٧٠٦)	(١٠٣,٨٥٢)	حصة الخسارة الشاملة الأخرى للفترة / السنة
(٢٠,٩٧٩)	(٨٨,٠٧٢)	توزيعات أرباح مدفوعة من قبل شركة تابعة مقابل حقوق الملكية الممتازة (إيضاح ١/٣٧)
(٩٧٣)	(١٥٠,٢٩٩)	توزيعات أرباح مدفوعة من قبل شركة تابعة إلى حقوق الملكية غير المسيطرة (إيضاح ٣/٣٧)
٣٣٤,٤٧١	٧٠٢,٢٠٣	حقوق الملكية غير المسيطرة الناتجة عن اندماج الأعمال (إيضاح ٣٣)
-	١٨,٠٠٠	مساهمة إضافية من حقوق الملكية غير المسيطرة
٩٩,٠٨٠	-	التغير في حقوق الملكية العائد إلى مالكي الشركة نتيجة استبعاد جزئي لشركة تابعة (إيضاح ١/٣٧)
٣,٣٠٢,٨٤٣	-	الحركة من استبعاد جزئي للحصص في الشركات التابعة (إيضاح ١/٣٧، ٢/٣٧)
٤,٣٨٠,٢١٨	٥,٠٤٤,٦٩٦	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣٧ حقوق الملكية غير المسيطرة (يتبع)

١/٣٧ خلال سنة ٢٠٢٢، أبرمت شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة ("شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة" - شركة تابعة للمجموعة والمساهم بنسبة ١٠٠٪ في شركة الدار للاستثمار العقارية ذ.م.م "الدار للاستثمار العقارية") اتفاقية اكتتاب مع شركة أبولو جريتل إنفستور ("أبولو") فيما يتعلق بشركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة، حيث اكتتبت أبولو في حقوق ملكية عادية بقيمة ١٠٠ مليون دولار أمريكي وحقوق ملكية ممتازة بقيمة ٣٠٠ مليون دولار أمريكي في شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة. ستكون حقوق الملكية الممتازة ملزمة التحويل إلى عدد ثابت من الأسهم في الذكرى السنوية الثالثة لتاريخ الإغلاق وستحمل معدل قسيمة ثابتة. نتج عن المذكور أعلاه قيام الدار باستبعاد ١١,٨٨٪ من حصتها في شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة مقابل إجمالي بدل نقدي قدره ٤٠٠ مليون دولار أمريكي (١,٤٦٩ مليون درهم). لا تؤدي المعاملة المذكورة أعلاه إلى خسارة المجموعة المسيطرة على شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة وبالتالي تم احتسابها كمعاملة حقوق ملكية. تم الاعتراف بالفرق بين المبلغ الذي يتم من خلاله تعديل حقوق الملكية غير المسيطرة بمبلغ ١,٥٦٨ مليون درهم والقيمة العادلة للبدل المستلم بمبلغ ١,٤٦٩ مليون درهم في حقوق الملكية. يمثل الفرق البالغ ٩٩ مليون درهم ٠,٧٥٪ حصة في شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة. سيتم تحديد المالك المستفيد النهائي لهذه الحصة البالغة ٠,٧٥٪ وفقاً لشروط خطاب جانبي متفق عليه مع أبولو وبناءً على الوضع النهائي لقانون ضريبة دخل الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة عند تنفيذه. وبالتالي، فقد نتج عن ذلك الاعتراف بأصل مالي والتزام مالي تم بيانه بالصافي حيث أن الشركة لديها حق قانوني قابل للنفذ للتسوية وتتوي تسوية الموجودات والمطلوبات في وقت واحد.

خلال الفترة، بلغت أرباح الأسهم الممتازة المعلنة من الدار للاستثمار القابضة المحدودة ٨٨,٠٧٢ ألف درهم.

٢/٣٧ يوضح الجدول التالي التأثيرات على حقوق الملكية العائدة إلى المالكين والتي نتجت عن المعاملة:

ألف درهم	القيمة المدرجة للحصة المستبعدة البدل المستلم تغيير في حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة
١,٥٦٨,٠٨٠	
(١,٤٦٩,٠٠٠)	
٩٩,٠٨٠	

لا يوجد على الشركة أي التزام تعاقدي يتعلق بالإكتتاب أعلاه وبالتالي تم تصنيفها كحقوق ملكية وتم تسجيلها ضمن "حقوق الملكية غير المسيطرة" في البيانات المالية الموجزة الموحدة وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٢ الأدوات المالية: العرض".

تم تقييد المعاملة في الأرباح المستبقة وحقوق الملكية غير المسيطرة.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموجزة الموحدة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (يتبع)

٣٧ حقوق الملكية غير المسيطرة (يتبع)

٣/٣٧ خلال سنة ٢٠٢٢، قامت الشركة بتأسيس شركة تابعة مملوكة بنسبة ١٠٠٪ شركة الدار هانسيل اس بي في ريستركتيد ليمتد ("هانسيل")، وهي شركة محدودة النطاق تأسست في سوق أبوظبي العالمي، أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة، وتتشكل من ٥١٪ من أسهم الفئة أ و ٤٩٪ من أسهم الفئة ب. لاحقاً لهذا، أبرمت الشركة اتفاقية بيع وشراء الأراضي المؤجلة على مدى ٢٠ سنة مع هانسيل حيث تم تحويل حقوق التدفق النقدي لأكثر من ٢,٦ مليون متر مربع من الأراضي إلى هانسيل حيث تم تحويلها لشركة هانسيل مقابل ٢,٨٣٠ مليون درهم. قامت الشركة كذلك باستبعاد أسهمها من الفئة ب مقابل بدل بمبلغ ٥٠٠ مليون دولار أمريكي (١,٨٣٦ مليون درهم) لشركة إيه بي هانسيل إس بي في ذ.م.م.، وهي شركة مملوكة بنسبة ١٠٠٪ لشركة أبولو كابيتال مانجمنت إل بي ("أبولو كابيتال"). لن يتم تحديد عائدات أبولو كابيتال مسبقاً وستخضع للحركة في تقييمات الأراضي أو أرباح إستبعاد الأراضي، إن وجدت، على مدى عمر الاتفاقية.

لا يوجد على الشركة أي التزام تعاقدي يتعلق بالإكتتاب أعلاه وبالتالي تم تصنيفها كحقوق ملكية وتم تسجيلها ضمن "حقوق الملكية غير المسيطرة" في البيانات المالية الموجزة الموحدة وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٢ الأدوات المالية: العرض".

خلال الفترة، قامت شركة الدار هانسيل بتسديد توزيعات أرباح بقيمة ١٥٠,٢٩٩ ألف درهم لشركة أبولو كابيتال.

٣٨ إعادة تصنيف أرصدة السنوات السابقة

تم إعادة تصنيف/إعادة تجميع بعض أرقام المقارنة، حيثما كان ذلك ضرورياً، لتتوافق مع العرض المعتمد في هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة. لا تؤدي عمليات إعادة التصنيف هذه إلى تغيير جوهري في عرض البيانات المالية الموجزة الموحدة.

٣٩ اعتماد البيانات المالية الموجزة الموحدة

تم اعتماد وإجازة إصدار البيانات المالية الموجزة الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٣٠ أكتوبر ٢٠٢٣.